



NOVAL PROPERTY

**«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ**

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΩΣ 17.388.025 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΑΥΛΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €2,50 ΕΚΑΣΤΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ή «ΕΚΔΟΤΡΙΑ»), ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΤΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΡΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 17.05.2024 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΕΞΟΥΣΙΑ ΠΟΥ ΠΑΡΑΣΧΕΘΗΚΕ ΣΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΗΣ 04.09.2023.

ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΕΠΙΣΗΣ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 04.09.2023 ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΩΣ ΑΝΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΕΩΣ €43.470.062,50 ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΜΕΣΩ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΩΣ 17.388.025 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΑΥΛΩΝ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ, ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €2,50 ΕΚΑΣΤΗ.

ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ, ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΘΕΙ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΣ ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ («ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ») ΠΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΑΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΣ ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ («ΜΟΔ») ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4548/2018 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 3156/2003, ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ Η ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΥΠΕΓΡΑΨΕ ΣΤΙΣ 05.10.2023 ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 04.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤ' ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ ΑΥΤΗΣ ΤΗΣ ΑΠΟ 06.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟ ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΠΟΣΟ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΑΝΕΡΧΕΤΑΙ ΣΕ 10,050 ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΚΑΛΥΨΕ ΕΞ ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ («ΕΒΡΔ»). Η ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΘΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ 1.576.769 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €2,50 ΕΚΑΣΤΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΟΥ ΜΟΔ ΚΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΧΗ ΤΗΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ, ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΘΑ ΑΝΑΛΗΦΘΟΥΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΒΡΔ ΚΑΙ ΔΕΝ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ. ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΔΕΝ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΩΣ ΑΠΟΤΕΛΣΜΑ ΤΗΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ.

ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ (ΗΤΟΙ, 107.467.164 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ, ΕΩΣ 17.388.025 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΠΟΥ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΘΑ ΔΙΑΤΕΘΟΥΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ 1.576.769 ΕΚ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΧΗ ΤΗΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ) ΘΑ ΕΙΣΑΧΘΟΥΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 04.09.2023 ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ.

Η ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΣΕ €2,82 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 17.05.2024 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ. ΤΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΝΩΤΑΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΛΥΨΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ, ΘΑ ΑΝΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΠΟΥ €43,5 ΕΚΑΤ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΕΠΟΜΕΝΩΣ, ΕΑΝ ΔΕΝ ΙΚΑΝΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΤΟ ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3.1.4.3, ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (1β) ΚΑΙ (2α), ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ Χ.Α.) ΔΕΝ ΘΑ ΕΓΚΡΙΘΕΙ Η ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΑΠΟ ΤΟ Χ.Α. ΣΕ ΑΥΤΗΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ, Η ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΙ Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΟΥΝ ΚΑΙ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΑ ΘΑ ΕΠΙΣΤΡΑΦΟΥΝ ΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΑΤΟΚΑ ΕΝΤΟΣ ΤΡΙΩΝ (3) ΕΡΓΑΣΙΜΩΝ ΗΜΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΔΕΝ ΘΑ ΛΑΒΟΥΝ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου, μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 ως ισχύει, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, καθώς και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν. Η επένδυση σε μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., η Εκδότρια υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Μετοχές της Εταιρείας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο και κανονιστικό πλαίσιο του. Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Δεν αποκλείεται η τυχόν απόκτηση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς μετοχών από Ειδικούς Επενδυτές, κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. (ε) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, εκτός ελληνικής επικράτειας. Περαιτέρω, οι Μετοχές δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



EUROBANK



ALPHA BANK



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



AMBROSIA CAPITAL



ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ



EUROBANK

Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 22.05.2024



NOVAL PROPERTY

**«NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ**

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΩΣ 17.388.025 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΑΥΛΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €2,50 ΕΚΑΣΤΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ή «ΕΚΔΟΤΡΙΑ»), ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΡΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 17.05.2024 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΕΞΟΥΣΙΑ ΠΟΥ ΠΑΡΑΣΧΕΘΗΚΕ ΣΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΗΣ 04.09.2023.

ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΕΠΙΣΗΣ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 04.09.2023 ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΩΣ ΑΝΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΕΩΣ €43.470.062,50 ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΜΕΣΩ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΩΣ 17.388.025 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΑΥΛΩΝ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ, ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €2,50 ΕΚΑΣΤΗ.

ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ, ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΘΕΙ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΣ ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ («ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ») ΠΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΑΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΣ ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ («ΜΟΔ») ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4548/2018 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 3156/2003, ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ Η ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΥΠΕΓΡΑΨΕ ΣΤΙΣ 05.10.2023 ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 04.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤ' ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ ΑΥΤΗΣ ΤΗΣ ΑΠΟ 06.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟ ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΠΟΣΟ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΑΝΕΡΧΕΤΑΙ ΣΕ 10,050 ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΚΑΛΥΨΕ ΕΞ ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ («EBRD»). Η ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΘΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ 1.576.769 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €2,50 ΕΚΑΣΤΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΟΥ ΜΟΔ ΚΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΧΗ ΤΗΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ, ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΘΑ ΑΝΑΛΗΦΘΟΥΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥΣ ΑΠΟ ΤΗΝ EBRD ΚΑΙ ΔΕΝ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ. ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΔΕΝ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΤΗΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ.

ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ (ΗΤΟΙ, 107.467.164 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ, ΕΩΣ 17.388.025 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΠΟΥ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΘΑ ΔΙΑΤΕΘΟΥΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ 1.576.769 ΕΚ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΧΗ ΤΗΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ) ΘΑ ΕΙΣΑΧΘΟΥΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 04.09.2023 ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ.

Η ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΣΕ €2,82 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 17.05.2024 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ. ΤΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΝΩΤΑΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΦΟΣΤΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ, ΘΑ ΑΝΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΠΟΙΟ €43,5 ΕΚΑΤ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗ ΚΑΛΥΨΗ, ΕΠΟΜΕΝΩΣ, ΕΑΝ ΔΕΝ ΙΚΑΝΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΤΟ ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3.1.4.3, ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (1β) και (2α), ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ Χ.Α.) ΔΕΝ ΘΑ ΕΚΚΡΙΘΕΙ Η ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΑΠΟ ΤΟ Χ.Α. ΣΕ ΑΥΤΗΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ, Η ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΙ Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΟΥΝ ΚΑΙ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΑ ΘΑ ΕΠΙΣΤΡΑΦΟΥΝ ΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΑΤΟΚΑ ΕΝΤΟΣ ΤΡΙΩΝ (3) ΕΡΓΑΣΙΜΩΝ ΗΜΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΔΕΝ ΘΑ ΛΑΒΟΥΝ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου, μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 ως ισχύει, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, καθώς και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν. Η επένδυση σε μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., η Εκδότρια υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Μετοχές της Εταιρείας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο και κανονιστικό πλαίσιο του. Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Δεν αποκλείεται η τυχόν απόκτηση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς μετοχών από Ειδικούς Επενδυτές, κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. (ε) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, εκτός ελληνικής επικράτειας. Περαιτέρω, οι Μετοχές δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



AMBROSIA CAPITAL



ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 22.05.2024

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ	6
B. ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ	14
1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	17
2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	24
2.1 Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της	25
2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων	25
2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας	29
2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας	35
2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς	36
2.2 Παράγοντες Κινδύνου που Σχετίζονται με τις Μετοχές της Εταιρείας	40
3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	43
3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων	43
3.1.1 Δηλώσεις Συμφερόντων	43
3.1.2 Νομικός Έλεγχος	43
3.1.3 Πρόσθετες Εργασίες της ΠραιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία	45
3.1.4 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές	46
3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές	47
3.3 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία	47
3.3.1 Σύντομο Ιστορικό και Ανάπτυξη	47
3.4 Επενδύσεις	49
3.4.1 Επενδύσεις από 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου	49
3.4.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις	53
3.4.3 Λοιπές Δυνητικές Επενδύσεις	60
3.5 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	60
3.5.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας	60
3.5.2 Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι της Εταιρείας	61
3.5.3 Ανάλυση Κύκλου Εργασιών και Προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA) ανά Κατηγορία Ακινήτου και ανά Γεωγραφικό Τομέα	65
3.5.4 Κατάσταση Επενδύσεων	67
3.5.5 Εκτίμηση αξίας ακινήτων	67
3.5.6 Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2023 Χαρτοφυλακίου	77
3.5.6.1 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου	77
3.5.6.2 Κυριότεροι Μισθωτές	93
3.5.6.3 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα	95
3.5.6.4 Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις	96
3.6 Θεσμικό Πλαίσιο	97
3.6.1 Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα	97
3.6.2 Φορολόγηση	103

3.7	Ασφαλιστικές Καλύψεις	105
3.8	Εξάρτηση της Εταιρείας από Άδειες Εκμετάλλευσης	105
3.9	Οργανωτική Δομή	105
3.9.1	Σημαντικές Συμμετοχές	108
3.9.1.1	THE GRID A.E.	108
3.10	Πληροφορίες για τις Τάσεις	109
3.11	Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	113
3.11.1	Διοικητικό Συμβούλιο	113
3.11.2	Επιτροπές της Εκδότριας	116
3.11.3	Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου	120
3.11.4	Εταιρική Διακυβέρνηση	121
3.11.5	Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	121
3.11.6	Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	125
3.12	Υπάλληλοι	125
3.13	Αμοιβές και Οφέλη	126
3.14	Κύριοι Μέτοχοι	129
3.15	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας	132
3.15.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσεων 2021-2023	132
3.15.1.1	Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	133
3.15.1.2	Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	139
3.15.1.3	Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Ταμειακών Ροών	147
3.15.1.4	Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	149
3.16	Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ)	150
3.17	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας	155
3.18	Πληροφορίες για τα Κεφάλαια	156
3.18.1	Πηγές Κεφαλαίων	156
3.18.2	Ρευστότητα	156
3.18.3	Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων	158
3.18.4	Πληροφορίες για τις Πηγές Προέλευσης Κεφαλαίων για Επενδύσεις	158
3.19	Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών	158
3.20	Μερισματική Πολιτική	160
3.21	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες	161
3.22	Σημαντικές Συμβάσεις	161
3.22.1	Δανειακές Συμβάσεις	162
3.22.2	Λοιπές Σημαντικές Συμβάσεις	168
3.23	Διαθέσιμα Έγγραφα	169
3.24	Πρόσθετες Πληροφορίες	170

3.24.1	Μετοχικό Κεφάλαιο	170
3.24.2	Ιδρυτική Πράξη και Καταστατικό	172
4	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	174
4.1	Ουσιώδεις Πληροφορίες	174
4.1.1	Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης	174
4.1.2	Κεφαλαιοποίηση και Χρέος	174
4.1.3	Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Έκδοση	177
4.1.4	Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων	186
4.1.5	Δαπάνες Έκδοσης	187
4.2	Πληροφορίες Σχετικά με τις Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση	187
4.2.1	Γενικά	187
4.3	Δικαιώματα Μετόχων	188
4.3.1	Δικαίωμα μερίσματος	189
4.3.2	Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση	189
4.3.3	Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης	189
4.3.4	Δικαιώματα Μειοψηφίας	190
4.4	Φορολογία	190
4.4.1	Φορολόγηση Μερισμάτων	190
4.4.2	Φορολογία εισοδήματος (υπεραξία) από τη μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών	190
4.4.3	Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α. και κόστη μεταβίβασης	192
4.4.4	Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου	192
4.4.5	Φόρος δωρεάς ή κληρονομιάς	193
4.4.6	Φορολόγηση δανεισμού μετοχών	193
4.5	Όροι και Προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής Κινητών Αξιών	193
4.5.1	Αποφάσεις της από 04.09.2023 Ε.Γ.Σ. σχετικά με τη χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την Αύξηση, την Εισαγωγή και την Έκδοση του ΜΟΔ	193
4.5.2	Αποφάσεις του από 17.05.2024 Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας σχετικά με την Αύξηση	194
4.5.3	Εισαγωγή	195
4.5.4	Συνοπτικοί Όροι της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής	196
4.5.5	Ενδεικτικό Σενάριο αναφορικά με τη Μετατροπή	197
4.5.6	Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά	198
4.5.7	Κατηγορίες Επενδυτών	198
4.5.8	Διαδικασία Διάθεσης των Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς	199
4.5.9	Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά	200
4.5.10	Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά	201
4.5.11	Διαδικασία Κατανομής Νέων Μετοχών	202
4.5.12	Κατανομή Νέων Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές	204
4.5.13	Κατανομή Νέων Μετοχών σε Ιδιώτες Επενδυτές	204
4.6	Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up)	205
4.7	Σύμβουλοι Έκδοσης, Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και Κύριοι Ανάδοχοι	205
4.8	Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή	206
4.9	Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων	207

4.9.1	Σενάρια Διασποράς _____	207
4.9.2	Καθαρή αξία ενεργητικού (Εσωτερική Λογιστική Αξία) ανά Μετοχή προς Τιμή Διάθεσης _____	209
4.10	Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα _____	209

Παράρτημα - Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2023

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ

Οι ορισμοί και συντομογραφίες που εμφανίζονται στο κείμενο με κεφαλαία γράμματα και των οποίων η έννοια δίδεται ακολούθως, θα έχουν την ίδια έννοια όταν χρησιμοποιούνται στο Περιληπτικό Σημείωμα, στους Παράγοντες Κινδύνου, στο Έγγραφο Αναφοράς και στο Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν άλλως ορίζονται σε επιμέρους ενότητες αυτού.

1. **ΑΕΕΑΠ:** Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, ως ισχύει.
2. **Α.Ε.Π.Ε.Υ.:** Η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών.
3. **Ανεξάρτητοι Εκτιμητές:** Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, οι οποίοι ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για τη διενέργεια της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Οι εκθέσεις με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023 διενεργήθηκαν από τις εταιρείες «ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΝΟΜΩΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» και «Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».
4. **Ανώτατη Τιμή Διάθεσης:** Το ποσό των €2,82 για εκάστη των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς, την οποία όρισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 17.05.2024, σε συνεργασία με τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.
5. **Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π.:** Η υπ' αριθμόν 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. (συνεδρίαση 08.03.2017), η οποία τιτλοφορείται «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών – Η.ΒΙ.Π.», αναφορικά με την Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, όπως κάθε φορά τροποποιείται, αντικαθίσταται και ισχύει.
6. **Αύξηση:** Νοείται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με δυνατότητα μερικής κάλυψης, με την καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων έως €43.470.062,50 με την έκδοση και διάθεση μέσω Δημόσιας Προσφοράς έως 17.388.025 νέων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου, άυλων Μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη, όπως αποφασίσθηκε με την από την 17.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης από την Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023.
7. **Γεγονός Υποχρεωτικής Μετατροπής:** Η δημοσίευση της ανακοίνωσης της Εταιρείας σχετικά με την από 17.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την Αύξηση.
8. **Γ.Ε.ΜΗ.:** Το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
9. **Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.:** Η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική (Τ.Γ.Σ.), είτε έκτακτη (Ε.Γ.Σ.).
10. **Δημόσια Προσφορά:** Νοείται η δημόσια προσφορά έως 17.388.025 Νέων Μετοχών στο επενδυτικό κοινό, βάσει της από 17.05.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης από την Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023.
11. **Διαδικασία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Διαδικασία Η.ΒΙ.Π.:** Σημαίνει τη διαδικασία πρόσβασης στην Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών που προβλέπεται από την Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.
12. **Διαμεσολαβητής ή Διαμεσολαβητές:** Επιχείρηση επενδύσεων (κατά τα οριζόμενα στις περιπτώσεις α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4514/2018) ή πιστωτικό ίδρυμα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018 και την Οδηγία 2014/65/ΕΕ που διενεργεί συναλλαγές επ' ονόματί του αλλά για λογαριασμό πελατών του οι οποίες εκκαθαρίζονται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους Κανονισμούς της ΕΤ.ΕΚ.
13. **Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.:** Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων.
14. **ΔΝΤ:** Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο.
15. **ΔΠΧΑ:** Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού (ΕΚ) 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ).

16. **ΔΤΚ:** Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.
17. **Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
18. **Έδρα της Εταιρείας:** Η καταστατική έδρα της Εταιρείας στον Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2 - 4, Τ.Κ. 115 27.
19. **Ε.Ε.:** Η Ευρωπαϊκή Ένωση.
20. **ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ή ΕΤΕ:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Ανώνυμη Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Αιόλου 86, 105 59 Αθήνα, τηλ. 210 3337000) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 237901000.
21. **Ειδικοί Επενδυτές:** Τα νομικά πρόσωπα που αποτελούν επαγγελματίες επενδυτές κατά τα οριζόμενα στην Ενότητα Ι («ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΟΥ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει, ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως Ιδιώτες Επενδυτές, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αντιμετωπίζονται, κατόπιν αιτήσεώς τους, ως επαγγελματίες επενδυτές, σύμφωνα με την Ενότητα ΙΙ («ΠΕΛΑΤΕΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου.
22. **Ειδικός Λογιστικός και Οικονομικός Έλεγχος:** Η διενέργεια ειδικού λογιστικού και οικονομικού ελέγχου της Εταιρείας, που ανατέθηκε από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και Συμβούλους Έκδοσης στην ελεγκτική εταιρεία «Πραιγουωτερχαουςκούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» («Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής» ή «ΡwC»).
23. **Εκθέσεις Εκτίμησης:** Οι εκθέσεις τις οποίες συντάσσουν οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές, στο πλαίσιο της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ.
24. **Εκ Μετατροπής Μετοχές:** είναι οι κοινές ονομαστικές άυλες με δικαίωμα ψήφου μετοχές της Εταιρείας που θα εκδοθούν, μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, λόγω της Μετατροπής που θα λάβει χώρα δυνάμει νέας απόφασης Δ.Σ. της Εταιρείας, η οποία θα ληφθεί κατά την ίδια ημερομηνία και μετά την απόφαση του Δ.Σ. για την πιστοποίηση της Αύξησης, και οι οποίες θα αναληφθούν στο σύνολό τους από την EBRD και δεν αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς.
25. **Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης:** Η εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας όπως αυτή προέκυψε από τις αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές και αποτυπώνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης (τυχόν αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).
26. **Εισαγωγή:** Η εισαγωγή των Μετοχών προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
27. **Έκδοση:** Νοείται η έκδοση έως 17.388.025 Νέων Μετοχών, οι οποίες θα διατεθούν μέσω Δημόσιας Προσφοράς, βάσει της από 17.05.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης από την Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023.
28. **ΕΚΤ:** Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.
29. **ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων.
30. **Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ):** Οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measures), κατά την έννοια των από 5.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχείο ESMA/2015/1415el έγγραφο της.
31. **Ενημερωτικό Δελτίο:** Το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κανονισμό 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
32. **Επιστολή Νομικού Ελέγχου:** Το από 21.05.2024 έγγραφο με τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου.
33. **Εργάσιμη Ημέρα:** Οποιαδήποτε ημέρα κατά την οποία το Χρηματιστήριο Αθηνών, η ΕΛ.Κ.Α.Τ και οι τράπεζες λειτουργούν στην Ελλάδα και η οποία είναι Ημέρα Target.

34. **Εταιρεία ή Εκδότρια ή NOVAL PROPERTY:** Η εταιρεία με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «NOVAL PROPERTY», με καταστατική έδρα στον Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2 - 4, Τ.Κ. 115 27, με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 152321260000.
35. **ΕΤ.ΕΚ.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΗΧClear», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309), η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α.
36. **Ετησιοποιημένη Απόδοση ή Μεικτή Απόδοση:** Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή Χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του, εκφρασμένο ως ποσοστό.
37. **Ετησιοποιημένο Μίσθωμα:** Το μηνιαίο μίσθωμα (προ Φ.Π.Α. χαρτοσήμου και λοιπών επιβαρύνσεων, όπου προβλέπονται) το οποίο ίσχυε κατά την 31.12.2023 στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης πολλαπλασιασμένο επί 12. Δεδομένου ότι σε ορισμένες μισθωτικές συμβάσεις επιπροσθέτως του βασικού μισθώματος προβλέπεται και κυμαινόμενο (ήτοι, ποσοστό επί των πωλήσεων που πραγματοποιεί ένας μισθωτής στο ή από το συγκεκριμένο μίσθιο), στο Ετησιοποιημένο Μίσθωμα της 31.12.2023 έχει συνυπολογιστεί κυμαινόμενο μίσθωμα ύψους περίπου €3 εκατ.
38. **Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις:** Οι ετήσιες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 1.1.-31.12.2021, οι ετήσιες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 1.1.-31.12.2022, και οι ετήσιες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 1.1.-31.12.2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ελέγχθηκαν από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή, περιλαμβάνονται στις δημοσιευμένες και εγκριθείσες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Εκθέσεις των χρήσεων που έληξαν στις 31.12.2021, στις 31.12.2022 και στις 31.12.2023, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας, εκκρεμούσης της έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση του 2023, από την Τακτική Γενική Συνέλευση, και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.
39. **Εύρος Τιμής Διάθεσης:** Το εύρος της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών το οποίο θα αποφασισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν της ολοκλήρωσης της διαδικασίας του pre-marketing που θα έχουν διεξαγάγει οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, και σε συνεργασία με αυτούς και θα δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 το αργότερο την προτεραιότητα της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό.
40. **Ε.Χ.Α.Ε.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια – Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών 110, μαζί με τις θυγατρικές αυτής.
41. **ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ή ΖΕΥΣ:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 138081201000, η οποία δεν αποτελεί συνδεδεμένη εταιρεία με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.
42. **Η.ΒΙ.Π. ή Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών:** το Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών που λειτουργεί σύμφωνα με την Απόφαση 34/8.3.2017 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών με τίτλο «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών – Η.ΒΙ.Π.», όπως κάθε φορά τροποποιείται και ισχύει.
43. **Η.Δ.Τ.:** Το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χ.Α.
44. **Ημέρα Target:** Κάθε ημέρα, κατά την οποία διενεργούνται συναλλαγές στο Διευρωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer Payment System TARGET 2).
45. **Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:** Η 22.05.2024, κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
46. **Ιδιώτες Επενδυτές ή Μη Ειδικοί Επενδυτές:** Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.
47. **Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 1129/14.6.2017 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης «σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 2003/71/ΕΚ», ως ισχύει.

48. **Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979:** Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/979 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα σχετικά με τις βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες στο περιληπτικό σημείωμα ενημερωτικού δελτίου, τη δημοσίευση και την ταξινόμηση των ενημερωτικών δελτίων, τις διαφημίσεις για κινητές αξίες, τα συμπληρώματα του ενημερωτικού δελτίου και την πύλη κοινοποίησης, και για την κατάργηση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 382/2014 της Επιτροπής και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/301 της Επιτροπής», ως ισχύει.
49. **Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980:** Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όσον αφορά τη μορφή, το περιεχόμενο, τον έλεγχο και την έγκριση του ενημερωτικού δελτίου που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 809/2004 της Επιτροπής», ως ισχύει.
50. **Κανονισμός ΕΔ:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129, ο Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980 και ο Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979.
51. **Κανονισμός (ΕΕ) 596/2014:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) με αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, για την κατάχρηση της αγοράς (κανονισμός για την κατάχρηση της αγοράς) και την κατάργηση της οδηγίας 2003/6/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των οδηγιών της Επιτροπής 2003/124/ΕΚ, 2003/125/ΕΚ και 2004/72/ΕΚ.
52. **Κανονισμός Χ.Α.:** Ο Κανονισμός Χρηματιστηρίου Αθηνών (9η τροποποίηση), ο οποίος εκδόθηκε σύμφωνα με την από 201/15.04.2024 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής (Δ.Ε.) του Χ.Α. που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 1019/21.5.2024 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και ο οποίος είναι διαθέσιμος στην ακόλουθη ιστοσελίδα: <https://www.athexgroup.gr/el/athex-regulations>.
53. **Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Ο «Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.02.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β/1007/16.03.2021), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
54. **Καταστατικό:** Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας.
55. **Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η Optima bank, η Ambrosia Capital Hellas, η AXIA, η BETA Χρηματιστηριακή, η Euroxx και η Παντελάκης Χρηματιστηριακή.
56. **Μ.Ε.Ε.:** Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια των ακινήτων, η οποία αντιπροσωπεύει την επιφάνεια από την οποία, εφόσον εκμισθωθεί, προκύπτουν έσοδα (επομένως δεν αντιπροσωπεύει απαραίτητα τη δομημένη επιφάνεια η οποία αποτυπώνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων). Η Μ.Ε.Ε. μετράται σε τετραγωνικά μέτρα («τ.μ.»).
57. **Μερίδα:** Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο Μέρος 1, στην Ενότητα Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
58. **Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ή ΜΟΔ:** Το κοινό και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, το οποίο η Εκδότρια υπέγραψε στις 05.10.2023 δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της και της κατ' εξουσιοδότηση αυτής της από 06.09.2023 απόφασης του Διοικητικού της Συμβουλίου, ποσού έως €10,5 εκατ., 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 κάλυψή του από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (ΕΒΡΔ).
59. **Μετατροπή:** Η μετατροπή των κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ονομαστικών ομολογιών που εκδόθηκαν δυνάμει του ΜΟΔ σε κοινές, ονομαστικές άυλες μετά ψήφου Μετοχές της Εταιρείας, με βάση το μηχανισμό μετατροπής που προβλέπει το ΜΟΔ, που θα λάβει χώρα κατά την ίδια ημερομηνία με την πιστοποίηση καταβολής από το Δ.Σ. της Εταιρείας του ποσού της Αύξησης και με αμέσως επόμενη απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.
60. **Μετοχές:** Το σύνολο των κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €2,50 η κάθε μία. Οι υφιστάμενες κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου Μετοχές της Εταιρείας θα απουλοποιηθούν προ της Εισαγωγής και για τους σκοπούς αυτής, ενώ οι Νέες Μετοχές και οι Εκ Μετατροπής

Μετοχές θα εκδοθούν ως άυλες μετοχές τηρούμενες σε λογιστική μορφή στο ηλεκτρονικό μητρώο της Ε.Λ.Κ.Α.Τ., σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

61. **Μετοχή:** Κάθε μία κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €2,50.
62. **Μέτοχος ή Μέτοχοι:** Ο κάτοχος ή οι κάτοχοι Μετοχών.
63. **Νέες Μετοχές:** Νοούνται οι έως 17.388.025 νέες κοινές, άυλες ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη, που θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με την από 17.05.2024 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης από την Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023.
64. **Νομικός Ελεγκτής ή Δικηγορική Εταιρεία:** Η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Καρατζά και Συνεργάτες» (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80013), που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 (Συγκρότημα Γραφείων The Orbit – 5^{ος} όροφος, Τ.Κ. 115 24).
65. **Νομικός Έλεγχος:** Ο νομικός έλεγχος ο οποίος ανατέθηκε κατόπιν εντολής των Συμβούλων Έκδοσης και των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων στο Νομικό Ελεγκτή.
66. **Νόμος ΑΕΕΑΠ:** Ο Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως εκάστοτε τροποποιηθείς ή κατόπιν αντικατάστασης ισχύει.
67. **Νόμος περί Εμπορικών Μισθώσεων:** Το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 (Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων), όπως ισχύει.
68. **Ν. 4548/2018 ή Ελληνικός Εταιρικός Νόμος:** Ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019.
69. **Ν. 4706/2020:** Ο νόμος για την «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».
70. **Ν. 4209/2013:** Ο νόμος για την «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και την Οδηγία 2011/89/ΕΕ σχετικά με τη συμπληρωματική εποπτεία των χρηματοπιστωτικών οντοτήτων που ανήκουν σε χρηματοπιστωτικούς ομίλους ετερογενών δραστηριοτήτων, μέτρα για την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 648/2012/ΕΕ περί εξωχρηματιστηριακών παραγώγων, κεντρικών αντισυμβαλλόμενων και αρχείων καταγραφής συναλλαγών και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
71. **Παντελάκης Χρηματιστηριακή:** Η ανώνυμη χρηματιστηριακή εταιρεία με την επωνυμία «ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» και τον δ.τ. «ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.», που εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής, επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως αρ. 57Β, Τ.Κ. 15231, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 001613801000, ιστότοπος: <https://www.pantelakis.gr/pantelakis/>, τηλ. 2106965000).
72. **Πληρότητα ή Ποσοστό Πληρότητας:** Ο λόγος της μισθωμένης Μ.Ε.Ε. ενός ακινήτου ή του Χαρτοφυλακίου ή μιας κατηγορίας ακινήτων ως προς τη συνολική Μ.Ε.Ε. του ακινήτου ή του Χαρτοφυλακίου ή μιας κατηγορίας ακινήτων, ο οποίος εκφράζεται ως ποσοστό. Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό της πληρότητας του Χαρτοφυλακίου δεν λαμβάνονται υπόψη τα Ακίνητα προς ανάπτυξη και τα Λοιπά όπως ορίζονται στην ενότητα 3.5.6.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου».
73. **Πράσινο Ομόλογο:** Το κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού ίσου με €120 εκατ., που η Εκδότρια εξέδωσε, δυνάμει της από 17.11.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, διαιρούμενο σε ανώνυμες, άυλες ομολογίες εισηγμένες στην κατηγορία των τίτλων σταθερού εισοδήματος στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το οποίο ακολουθεί τις εθελοντικές αρχές έκδοσης πράσινων ομολόγων «Green Bond Principles» (June 2021) που έχουν δημοσιευτεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA).
74. **Πτωχευτικός Κώδικας:** Ο Ν. 3588/2007 ή/και ο Ν. 4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτών.
75. **Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.:** Η Αγορά Αξιών του Χ.Α., ως και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.

76. **Συμμετοχή ή THE GRID A.E.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «THE GRID ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «THE GRID A.E.» με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 157972501000, στην οποία η Εκδότρια συμμετέχει με ποσοστό 50% (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) και ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η MAVANI HOLDINGS LIMITED κατέχει το υπόλοιπο 50% της Συμμετοχής.
77. **Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ.:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
78. **Σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων ή WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term):** Αποτελεί τη μέση σταθμισμένη -με βάση το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα- υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων προς το συνολικό ποσό των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Χαρτοφυλακίου στις 31.12.2023. Σημειώνεται ότι στον υπολογισμό δεν λαμβάνονται υπόψη τα Ακίνητα προς ανάπτυξη και τα Λοιπά όπως ορίζονται στην ενότητα 3.5.6.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου».
79. **Σύμβαση Αναδοχής:** Η από 21.05.2024 σύμβαση τοποθέτησης που υπεγράφη μεταξύ της Εκδότριας, των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και των Κύριων Αναδόχων, δυνάμει της οποίας οι ανάδοχοι έχουν αναλάβει την τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά.
80. **Σύμβουλοι Έκδοσης:** Από κοινού η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ και η EUROBANK.
81. **Συμμετέχων:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1, στην Ενότητα Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
82. **Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, η EUROBANK, η ALPHA BANK και η Τράπεζα Πειραιώς.
83. **Τιμή Διάθεσης:** Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών όπως θα καθορισθεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους σε συνεργασία με την Εταιρεία, μέσω βιβλίου προσφορών (διαδικασία “Book Building”) το οποίο θα τηρηθεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους μέσω της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π., και θα εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ή από πρόσωπο κατ’ εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος Εύρους Τιμής Διάθεσης.
84. **Τράπεζα EUROBANK ή EUROBANK:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Όθωνος 8, 105 57 Αθήνα, τηλ. 210 9555000) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 154558160000.
85. **Τράπεζα Πειραιώς:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία» και διακριτικό τίτλο «Τράπεζα Πειραιώς», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64, τηλ.: 210 3288000) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000.
86. **Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.:** Σημαίνει την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.
87. **Χαρτοφυλάκιο:** Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου).
88. **Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (lock-up):** Νοείται η δέσμευση εκ μέρους της Viohalco SA/NV, για ίδιο λογαριασμό και για λογαριασμό των θυγατρικών της εταιρειών, με την από 17.05.2024 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Εταιρείας ότι για χρονικό διάστημα εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία έναρξης διαπραγματεύσεων των Μετοχών (α) δεν θα προβεί, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιαδήποτε διάθεση, συμπεριλαμβανομένης της πώλησης ή ενεχυρίασης ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών ή σε άλλης μορφής συμφωνία (συμπεριλαμβανομένης της σύναψης σύμβασης παραγώγου ή άλλου χρηματοπιστωτικού μέσου) που αφορά στην άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών και έχει οικονομική επίπτωση ισοδύναμη με τη διάθεση των Μετοχών ή και των δικαιωμάτων ψήφου επί αυτών, με την έννοια του άρθρου 11 του Ν. 3556/2007, (β) δεν θα συμφωνήσει να εκδοθούν νέες Μετοχές ή δικαιώματα προαίρεσης για απόκτηση Μετοχών που θα προσφερθούν σε τρίτους μη Μετόχους ή σε υφιστάμενους Μετόχους έναντι μετρητών ή εισφοράς σε είδους και (γ) δεν θα συμφωνήσει να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα τίτλοι μετατρέψιμοι ή ανταλλάξιμοι με Μετοχές. Οι ως άνω υποχρεώσεις της Viohalco SA/NV υπόκεινται σε εξαιρέσεις που αφορούν στις μεταβιβάσεις Μετοχών μεταξύ θυγατρικών της, προς στρατηγικούς επενδυτές οι οποίοι θα αναλάβουν επίσης τις δεσμεύσεις της Υποχρεωτικής Διακράτησης Μετοχών, και για το ίδιο ως άνω χρονικό διάστημα, καθώς και σε τυχόν μεταβιβάσεις σε μέλη του Χ.Α. τα οποία ενεργούν ως ειδικοί διαπραγματευτές όπως αυτοί οι όροι ορίζονται στον Κανονισμό Χ.Α.

89. **Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.
90. **ALPHA BANK ή ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ Τράπεζα Ανώνυμη Εταιρεία» το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Σταδίου 40, 105 64 Αθήνα, τηλ. 210 3260000) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 159029160000.
91. **Ambrosia Capital Hellas ΑΕΠΕΥ ή Ambrosia Capital Hellas ή Ambrosia:** Η ανώνυμη εταιρεία παροχής επενδυτικών υπηρεσιών «Ambrosia Capital Hellas Μονοπρόσωπη ΑΕΠΕΥ», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, Αττικής (διεύθυνση: Αμερικής 18, 10671, Αθήνα, τηλ. 210 300 4895) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157516901000.
92. **ATHEXCSD:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και το Ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110 - Τ.Κ. 104 42) και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 057958104000 και ΑΦΜ 094449050 / Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών.
93. **AXIA:** Ο όμιλος παροχής επενδυτικών υπηρεσιών με την επωνυμία AXIA Ventures Group Ltd., ο οποίος εδρεύει στη Λευκωσία της Κύπρου (διεύθυνση: οδός Γιάννου Κρανιδιώτη 10, 1065 Λευκωσία, Κύπρος, τηλ. 210 7414400).
94. **BETA Χρηματιστηριακή:** Η ανώνυμη χρηματιστηριακή εταιρεία με την επωνυμία «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που εδρεύει στην Αθήνα, (διεύθυνση: Λεωφ. Αλεξάνδρας αρ. 29 & Βραΐλα, Τ.Κ. 11473, τηλ. 2106478900) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 002122401000.
95. **BREEAM ("Building Research Establishment Environmental Assessment Method"):** Η διεθνώς αναγνωρισμένη μέθοδος αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της βιωσιμότητας των κτηρίων, που αναπτύχθηκε από τον οργανισμό Building Research Establishment της Αγγλίας. Το BREEAM αξιολογεί την περιβαλλοντική συμπεριφορά του κτηρίου, με βάση τη μελέτη, την κατασκευή και τη λειτουργία του, εξετάζοντας με ολιστική προσέγγιση, μια σειρά από περιβαλλοντικούς παράγοντες: ενέργεια, υλικά, μεταφορές, απορρίμματα, νερό, χρήση γης και οικολογία, ρύπανση, υγιεινή και άνεση, διαχείριση. Για κάθε κατηγορία και ανάλογα με την τεχνική κατάσταση του κτηρίου απονέμονται βαθμοί. Κάθε κατηγορία έχει συγκεκριμένη βαρύτητα στην τελική βαθμολογία του κτηρίου. Με βάση την τελική βαθμολογία χαρακτηρίζεται η κατάσταση του κτηρίου (και απονέμεται η αντίστοιχη πιστοποίηση) ως: αποδεκτή (acceptable, για βαθμολογία 10 – 25%), επαρκής (pass, για βαθμολογία 25 – 40%), καλή (good, για βαθμολογία 40 – 55%), πολύ καλή (very good, για βαθμολογία 55 – 70%), εξαιρετική (excellent, για βαθμολογία 70 – 85%) και άριστη (outstanding, για βαθμολογία άνω του 85%). Με βάση τις διάφορες εκδόσεις του προτύπου BREEAM, μπορούν να πιστοποιηθούν κτήρια σε διάφορα στάδια: κτήρια σε λειτουργία (breeam in use), κτήρια υπό κατασκευή (breeam new construction), κτήρια υπό ανακαίνιση (breeam refurbishment and fitout) και αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας (breeam communities bespoke).
96. **BROOK LANE CAPITAL LIMITED:** Η εταιρεία με την επωνυμία «BROOK LANE CAPITAL LIMITED» με έδρα την οδό Λεωφ. Αθαλάσσης 131, 3ος Όροφος, Γραφείο 301, 2024 Λευκωσία, Κύπρος, με αριθμό εγγραφής εταιρείας 423124. Σημειώνεται ότι δεν αποτελεί συνδεδεμένη με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV εταιρεία κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.
97. **COVID-19:** Ο ιός SARS-CoV-2 που ανιχνεύθηκε πρώτη φορά το Δεκέμβριο του 2019 στην περιοχή Γιουχάν της Κίνας και έκτοτε έως σήμερα έχει διασπαρεί σε πολλές χώρες σε όλο τον κόσμο. Αποτελεί ένα νέο στέλεχος κορωνοϊού, που μέχρι τότε δεν είχε απομονωθεί στον άνθρωπο και η λοίμωξη αναπνευστικού που προκαλεί ονομάστηκε COVID-19.
98. **ESMA:** Η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority).
99. **EBRD ή Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «European Bank for Reconstruction and Development», διακριτικό τίτλο «EBRD» και έδρα το Λονδίνο.
100. **Euroxx:** Η ανώνυμη χρηματιστηριακή εταιρεία με την επωνυμία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής, (διεύθυνση: Παλαιολόγου αρ. 7, Τ.Κ. 15232, τηλ. 210 6879000) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 002043501000.
101. **Housemarket Α.Ε.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ» και τον διακριτικό τίτλο «HOUSEMARKET ΑΕ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 003804201000.

- 102. LEED ("Leadership in Energy and Environmental Design"):** Το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της βιωσιμότητας των κτηρίων, που αναπτύχθηκε από το U.S. Green Building Council. Το σύστημα πιστοποιεί ότι ένα κτήριο έχει σχεδιαστεί και κατασκευαστεί με εφαρμογή των αρχών της βιώσιμης δόμησης που αποσκοπούν στη βέλτιστη ενεργειακή και περιβαλλοντική συμπεριφορά του κτηρίου. Το πρότυπο αξιολογεί τα κτήρια σε οκτώ κατηγορίες, που είναι οι εξής: τοποθεσία και μεταφορές, βιώσιμη χωροθέτηση, ενέργεια και ατμόσφαιρα, αποδοτικότητα υδάτινων πόρων, υλικά και πόροι, ποιότητα εσωτερικού περιβάλλοντος, καινοτομία και προτεραιότητες περιοχής κτηρίου. Για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες και ανάλογα με την τεχνική κατάσταση του κτηρίου απονέμονται βαθμοί. Το άθροισμα των βαθμών κάθε κατηγορίας δίνει την τελική βαθμολογία του κτηρίου. Με βάση αυτή τη βαθμολογία χαρακτηρίζεται (και πιστοποιείται αντίστοιχα) ένα κτήριο ως: πιστοποιημένο (certified, εάν συγκεντρωθούν 40 – 49 βαθμοί), ασημένιο (silver, εάν συγκεντρωθούν 50 – 59 βαθμοί), χρυσό (gold, εάν συγκεντρωθούν 60 – 79 βαθμοί), πλατινένιο (platinum, εάν συγκεντρωθούν πάνω από 80 βαθμοί). Με βάση τις διάφορες εκδόσεις του προτύπου LEED μπορούν να πιστοποιηθούν κτήρια διαφορετικών χρήσεων, ενώ οι σημαντικότερες εκδόσεις είναι: κτήρια σε λειτουργία (LEED Existing Buildings: Operations & Maintenance / EBOM), κτήρια υπό μελέτη και κατασκευή (Leed building design + construction και LEED Core and shell), κτήρια υπό ανακαίνιση (LEED commercial interiors), εμπορικά καταστήματα (LEED retail).
- 103. MAVANI HOLDINGS LIMITED:** Η εταιρεία με την επωνυμία «MAVANI HOLDINGS LIMITED» με έδρα την οδό Λεωφ. Αθαλάσσης 131, 3ος Όροφος, Γραφείο 301, 2024 Λευκωσία, Κύπρος, η οποία κατέχει το υπόλοιπο 50% της Συμμετοχής (και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) και είναι εταιρεία συμφερόντων της BROOK LANE CAPITAL LIMITED. Σημειώνεται ότι η MAVANI HOLDINGS LIMITED και η BROOK LANE CAPITAL LIMITED δεν αποτελούν συνδεδεμένες εταιρείες με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.
- 104. NAV ή Εσωτερική Λογιστική Αξία:** Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων.
- 105. The Orbit:** Το συγκρότημα γραφείων και καταστημάτων που κατέχει η Εταιρεία επί της Λ. Κηφισίας 115 (Λουίζης Ριανκούρ, Λασκαρίδου και Πάγκα), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων.
- 106. Optima bank:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Optima bank A.E.» που εδρεύει στο Μαρούσι Αττικής (περιοχή Παράδεισος), (διεύθυνση: Αιγιάλειας αρ. 32, Τ.Κ. 15125, τηλ. 210 8173000) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3664201000.
- 107. Viohalco ή εταιρείες της Viohalco:** Η μητρική εταιρεία Viohalco SA/NV, μαζί με τις θυγατρικές της, η οποία έχει έδρα το Βέλγιο (διεύθυνση: Λεωφόρος Marnix 30, 1000 Βρυξέλλες, Βέλγιο, ιστοσελίδα: <https://www.viohalco.com/>), συσταθείσα σύμφωνα με τους νόμους του Βελγίου, η οποία είναι εταιρεία συμμετοχών και η οποία συμμετέχει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου άμεσα κατά 72,74% και έμμεσα κατά 8,76% (ήτοι, συνολικά κατά 81,50%) στο μετοχικό κεφάλαιο της Εκδότριας.
- 108. WiredScore:** Η πιστοποίηση WiredScore αφορά τα συστήματα ψηφιακής τεχνολογίας των ακινήτων, τις υποδομές και την αξιοποίηση των τεχνολογιών αιχμής, με σκοπό την παροχή ολοκληρωμένης, ανθεκτικής και αδιάλειπτης ψηφιακής συνδεσιμότητά τους, η οποία αποδίδεται από την εταιρεία WiredScore Ltd (ιστοσελίδα: <https://wiredscore.com/>).

B. ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ

Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία

Το Ενημερωτικό Δελτίο αφορά στη Δημόσια Προσφορά και στην Εισαγωγή. Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν αφορά στη Μετατροπή καθώς και την έκδοση και διάθεση των Εκ Μετατροπής Μετοχών. Οι Εκ Μετατροπής Μετοχές δεν αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς και θα αναληφθούν στο σύνολό τους από την EBRD.

Η κατάρτιση και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν. Το Ενημερωτικό Δελτίο, που έχει συνταχθεί βάσει των παραρτημάτων 1, 4 και 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, αποτελείται από: (α) το Περιληπτικό Σημείωμα, (β) τους Παράγοντες Κινδύνου, (γ) το Έγγραφο Αναφοράς, και (δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου.

Συγκεκριμένα, η Αύξηση αφορά στην έκδοση έως 17.388.025 Νέων Μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 έκαστη με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών Μετόχων, οι οποίες θα διατεθούν μέσω Δημόσιας Προσφοράς.

Η Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α) του Κανονισμού Χ.Α.

Για την επίτευξη της επαρκούς διασποράς κατά τους όρους του Κανονισμού Χ.Α., η Εταιρεία σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.4.3. του Κανονισμού Χ.Α., θα κάνει χρήση της υπηρεσίας της παραγράφου 2.5.1. του Κανονισμού Χ.Α.

Το Χ.Α., κατόπιν της από 22.05.2024 συνεδρίασης της Επιτροπής Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών, διαπίστωσε την κατ' αρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 των Μετοχών της Εταιρείας, υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Χ.Α. Η έγκριση της Εισαγωγής από το Χ.Α. θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία, της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται στον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και στους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 και στον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις μπορούν να απευθύνονται τις Εργάσιμες Ημέρες και ώρες στα γραφεία της Εταιρείας, στην οδό Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67 Μαρούσι 15125, τηλ. 216 8608088, 216 8608095 (αρμόδιοι Αικατερίνη Απέργη και Γεώργιος Καραπαναγιώτης).

Έγκριση Αρμόδιας Αρχής

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 22.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Ιπποκράτους 3-5, Αθήνα, Τ.Κ. 106 79, τηλ. 210 33 77100, <https://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια αρχή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το παρόν μόνο διότι πληροί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και η εν λόγω έγκριση δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις κινητές αξίες της Εκδότριας.

Υπεύθυνα Πρόσωπα

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου εκ μέρους της Εταιρείας και είναι υπεύθυνα για το Ενημερωτικό Δελτίο, είναι τα εξής:

- Παναγιώτης Καπετανάκος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας
- Αικατερίνη Απέργη, Διευθύντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση των γραφείων Διοίκησης της Εταιρείας, στην οδό Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι 15125, τηλ. 216 8608086.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου¹ της, τα φυσικά πρόσωπα εκ μέρους της Εταιρείας που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, οι Σύμβουλοι Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι, είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου με βάση το άρθρο 60 του Ν. 4706/2020. Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του, καθώς και ότι έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Οι Σύμβουλοι Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι δηλώνουν ότι πληρούν όλες τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1(γ) του άρθρου 60 του Ν. 4706/2020, ήτοι έχουν άδεια για την παροχή της επενδυτικής υπηρεσίας της αναδοχής χρηματοπιστωτικών μέσων ή της τοποθέτησης χρηματοπιστωτικών μέσων με ή χωρίς δέσμευση ανάληψης σύμφωνα με τους αριθμούς 6 και 7 αντιστοίχως του τμήματος Α' του Παραρτήματος Ι του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της και τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου εκ μέρους της Εταιρείας, είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό κατά την έννοια του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Εκθέσεις Εμπειρογνώμονα

Η PwC δηλώνει ότι στο πλαίσιο των υπηρεσιών που παρείχε δυνάμει σχετικής εντολής των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, η ευθύνη της αφορά αποκλειστικά και μόνο στα παρακάτω παραδοτέα:

- Έκθεση ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών (ISRS 4400) (Αναθεωρημένο) επί των οικονομικών στοιχείων και πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, και
- Έκθεση βάσει του ISAE 3000 επί της επάρκειας του κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας.

Πληροφορίες από Τρίτους

Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και προέρχονται από πηγές τρίτων επισημαίνονται με σχετική υποσημείωση στην οποία προσδιορίζονται οι πηγές των εν λόγω πληροφοριών και έχουν αναπαραχθεί πιστά και η Εκδότρια εξ όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τρίτα μέρη, ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 21, παρ. 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- της «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. - Χρηματιστήριο Αθηνών»: athexgroup.gr/el/web/guest/companies-new-listings, και
- της Εταιρείας: <https://noval-property.com/ependytes/ipo-prospectus/>

των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων:

- ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ: <https://www.nbg.gr/el/footer/enimerwtika-deltia>,
- EUROBANK: <https://www.eurobank.gr/el/omilos/enimerosi-ependuton/enimerotika-deltia/enimerotika-deltia-sumboulos-anadoxos-trapeza-eurobank-ergasias-ae>,
- ALPHA BANK: <https://www.alpha.gr/el/idiotes/ependuseis/xrimatistiriakes-upiresies/Enimerotika-deltia> και

¹ Αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εκδότριας βλ. ενότητα 3.11.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- Τράπεζα Πειραιώς: <https://www.piraeusholdings.gr/novalipo>.

των Κύριων Αναδόχων:

- Optima bank: <https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliroforiaka-deltia>,
- Ambrosia Capital Hellas: <https://ambrosiacapital.gr/noval/>,
- AXIA: <https://www.axiavg.gr/prospectus/>,
- BETA Χρηματιστηριακή: <https://betasecurities.com/wp-content/uploads/2024/05/noval-newsletter.pdf>,
- Euroxx: <https://www.euroxx.gr/gr/content/article/npr> και
- Παντελάκης Χρηματιστηριακή: <https://www.pantelakis.gr/pantelakis/services/noval>.

Επίσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο δωρεάν στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας, στην οδό Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι 15125, στο δίκτυο καταστημάτων και τα κεντρικά γραφεία καθενός εκ των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και των Κύριων Αναδόχων.

Σύμφωνα με το άρθρο 21 (5) του Κανονισμού για το Ενημερωτικό Δελτίο, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δημοσιεύει στην ιστοσελίδα http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia όλα τα εγκεκριμένα ενημερωτικά δελτία.

Λήξη Ισχύος Ενημερωτικού Δελτίου

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η υποχρέωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, παύει να υφίσταται μετά την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ενότητα Α - Εισαγωγή

Το παρόν περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για τις Μετοχές στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου. Κατά περίπτωση, ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Σε περίπτωση που αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο φέρεται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας. Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, αλλά μόνο εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου ή δεν παρέχει, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, βασικές πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες.

Η Εκδότρια είναι η ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (διακριτικός τίτλος «NOVAL PROPERTY»), με έδρα τον Δήμο Αθηναίων, Αττικής, διεύθυνση Λεωφόρος Μεσογείων, αριθμός 2-4, Τ.Κ. 115 27 Αθήνα, τηλ. 216 8608086, ιστότοπος: <https://noval-property.com/>. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800XKY8GHKN57D970. Οι Μετοχές της Εταιρείας θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και έχουν λάβει, κατόπιν σχετικής αίτησης στο Χ.Α., τον κωδικό ISIN (International Security Identification Number) με στοιχεία GRS824003008.

Αρμόδια αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Ιπποκράτους 3-5, Αθήνα, Τ.Κ. 106 79, τηλεφωνικό κέντρο: 210 3377100, ιστότοπος: <http://www.hcmc.gr/>). Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 22.05.2024.

Ενότητα Β – Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη

B.1 – «Ποιος είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»

Η νόμιμη επωνυμία της Εκδότριας είναι «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος «NOVAL PROPERTY». Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της με το εξωτερικό η επωνυμία της Εκδότριας ορίζεται ως «NOVAL PROPERTY REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος «NOVAL PROPERTY». Η Εκδότρια συστάθηκε στις 15.10.2019 στην Ελλάδα και έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων, διεύθυνση Λεωφόρος Μεσογείων, αριθμός 2-4, Τ.Κ. 115 27 Αθήνα και κωδικό LEI (Legal Entity Identifier) 213800XKY8GHKN57D970.

Σκοπός της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και η διενέργεια επενδύσεων σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και η υπό τους περιορισμούς του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας άπτεται της λειτουργίας της Εταιρείας ως οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει. Η Εταιρεία έχει λάβει άδεια λειτουργίας ΑΕΕΑΠ και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με την από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, από την οποία (ΕΚ) εποπτεύεται από τη σύστασή της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, τις διατάξεις του Ν. 4209/2013, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2023, διαθέτει εξήντα (60) ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου), καθώς και μία συμμετοχή (κατά 50%) στην THE GRID A.E., η οποία κατέχει ένα (1) ακίνητο. Αναφορικά με τις κατηγορίες ακινήτων του Χαρτοφυλακίου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους (εμπορικά κέντρα, εμπορικά πάρκα/big boxes, καταστήματα), τουριστικά καταλύματα/ξενοδοχεία, βιομηχανικά κτήρια και αποθηκευτικούς χώρους/logistics, οικιστικά ακίνητα, καθώς και λοιπά ακίνητα και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα ακίνητο, ήτοι το ακίνητο με α/α 33 (Προόδου 1-3-5, Δήμος Αιγάλεω -πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη, Νομός Αττικής) στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 31.12.2023, κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μισθωτήριας σύμβασης, και ένα, ήτοι το ακίνητο με α/α 30 (Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νομός Αττικής) στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 31.12.2023 κατέχεται μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται και βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα. Επιπλέον, σημειώνεται ότι ένα εκ των 61 ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα.

Η εύλογη αξία των 59 επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας (δηλαδή χωρίς να ληφθεί υπόψη το ακίνητο της Συμμετοχής και το ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται), όπως αυτή υπολογίστηκε από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές στις 31.12.2023, ανήλθε σε €545.255 χιλ., όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023.

Σημειώνεται ότι το ακίνητο το οποίο ανήκει στην THE GRID A.E., στην οποία συμμετέχει η Εταιρεία από κοινού με την MAVANI HOLDINGS LIMITED, μη συνδεδεμένη εταιρεία με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24,

δεν περιλαμβάνεται στις Επενδύσεις σε ακίνητα, αλλά στα κονδύλια που έχουν σχέση με τη συμμετοχή της Εταιρείας στην THE GRID A.E., η οποία αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Η Viohalco SA/NV έχει τον έλεγχο της Εταιρείας με οποιαδήποτε από τις έννοιες ελέγχου που καθορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 3 και 10 του Ν. 3556/2007, καθώς διαθέτει: (i) την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου και (ii) τον αναγκαίο αριθμό δικαιωμάτων ψήφου προς επίτευξη της προβλεπόμενης στα άρθρα 130 επ. του Ν. 4548/2018 απαρτίας και πλειοψηφίας για τον διορισμό ή ανάκληση της πλειοψηφίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και είναι συγχρόνως Μέτοχος της Εταιρείας. Το υφιστάμενο Δ.Σ. εξελέγη από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του στις 08.06.2023, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 10 παρ. 2 του καταστατικού της Εταιρείας.

Σε συνέχεια της παραίτησης του εκτελεστικού μέλους Δ.Σ. Γεωργίου Στεργιόπουλου, το Δ.Σ. κατά τη συνεδρίαση του στις 05.03.2024 αποφάσισε την εκλογή του Μιχαήλ Παναγή του Νεοκλή ως μη εκτελεστικού μέλους Δ.Σ. σε αντικατάσταση του ως άνω παραιτηθέντος μέλους για το υπόλοιπο της θητείας του Δ.Σ. και την ανασυγκρότησή του σε σώμα ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσος του Παναγιώτη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας η θητεία του Δ.Σ. ορίζεται σε ένα (1) έτος.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2021, 2022 και 2023 έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία ΠραιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία («PwC»), Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113) και ειδικότερα από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Κωνσταντίνο Μιχαλάτο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701) για την χρήση 2021 και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Σωκράτη Λεπτό Μπούρτζη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 41541) για τη χρήση 2022 και τη χρήση 2023.

B.2 – «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον εκδότη;»

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται επιλεγμένες ιστορικές βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία.

(ποσά σε € χιλ.)*	Εταιρεία		
Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	29.339	24.880	15.937
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	65.123	30.854	36.835
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	64.607	24.479	35.204
Κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	47.640	18.208	27.475
Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους (εκφρασμένος σε %)	222,0%	124,0%	231,1%
Βασικά Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)**	0,60	0,24	0,36
Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο ενεργητικού	670.238	597.347	567.976
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	427.390	365.854	314.904
Καθαρός Δανεισμός (Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων ⁽¹⁾ μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα)	153.719	135.849	116.337
Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών Εκδότριας	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	11.758	5.803	6.803
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(26.095)	(24.722)	(17.830)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	599	(21.857)	135.587

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Όλη η πληροφόρηση σε σχέση με τον αριθμό των Μετοχών, έχει αναπροσαρμοσθεί βάσει της αντίστροφης διάσπασης {reverse split} 2,5:1 η οποία αποφασίστηκε στην από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε εντός του 2023.

Σημείωση (1): Στο Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων περιλαμβάνονται και οι Υποχρεώσεις Μίσθωσης.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

B.3 – «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον εκδότη;»

Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

1. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους που σχετίζονται με μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις κυρίως της Ελλάδας και της Ευρώπης αλλά και γενικότερα από την παγκόσμια οικονομική συγκυρία. Μία παρατεταμένη οικονομική

ύφεση θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων και συνεπώς θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

2. Οι αξίες των ακινήτων υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις λόγω των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας

1. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.
2. Η διεύρυνση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ακινήτων ή/και εταιρειών, καθώς και ως προς την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.
3. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον, είτε κατέχονται άμεσα είτε έμμεσα, θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.
4. Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων της, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας

1. Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο της Εταιρείας, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής της θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων της.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

1. Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Ενότητα Γ – Βασικές πληροφορίες για τις κινητές αξίες

Γ.1 – «Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;»

Οι 17.388.025 Νέες Μετοχές, που προσφέρονται με το Ενημερωτικό Δελτίο είναι κοινές, άυλες, ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές εκπεφρασμένες σε Ευρώ, οι οποίες θα εκδοθούν, σύμφωνα με την από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση και την από 17.05.2024 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας. Το σύνολο των Μετοχών, ήτοι έως 126.431.958 (107.467.164 υφιστάμενες Μετοχές, έως 17.388.025 Νέες Μετοχές και 1.576.769 Εκ Μετατροπής Μετοχές με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης) κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές ονομαστικής αξίας €2,50 η κάθε μία, θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της Μετοχής είναι ο GRS824003008. Οι Εκ Μετατροπής Μετοχές δεν αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς.

Κάθε κοινή Μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι δεν υφίστανται στο Καταστατικό της Εταιρείας δικαιώματα, περιορισμοί και προνόμια που συνδέονται με τις Μετοχές της Εταιρείας πέραν αυτών που ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία. Ενδεικτικά, οι Μετοχές ενσωματώνουν δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση, δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας, δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης της Εταιρείας, δικαίωμα προτίμησης σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δικαιώματα μειοψηφίας κ.α. Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ και το άρθρο 12 του Καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία προβλέπεται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της, αφού πρώτα παρακρατηθεί κάθε ποσό που προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία. Ωστόσο, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία. Περαιτέρω, ορισμένες από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας προβλέπουν περιορισμούς ή/και την τήρηση συγκεκριμένων προϋποθέσεων, συμπεριλαμβανομένης της μη συνδρομής ή και επέλευσης γεγονότος καταγγελίας του δανείου, για την καταβολή μερισμάτων και λοιπών διανομών προς τους Μετόχους (όπως ενδεικτικά μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με επιστροφή του προς τους Μετόχους), με εξαίρεση τη διανομή του ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος

σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η οποία δεν υπόκειται σε σχετικούς περιορισμούς. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.

Κατά τη συνεδρίασή της την 08.06.2023, και κατόπιν της σχετικής απόφασης και εισήγησης του Δ.Σ. της 06.03.2023 της Εταιρείας, η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τη διανομή μερίσματος €0,02035² για τη χρήση 2022, η καταβολή του οποίου ολοκληρώθηκε στις 14.06.2023. Όλες οι Νέες Μετοχές θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2023, και σε οποιοσδήποτε διανομές πραγματοποιηθούν από την έκδοσή τους συμπεριλαμβανομένων και των κερδών της παρελθούσας χρήσης (01.01.2023 – 31.12.2023) και εφεξής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Γ.2 – «Πού πραγματοποιείται η διαπραγμάτευση των κινητών αξιών;»

Κατόπιν αίτησης, το Χ.Α., κατά τη συνεδρίαση της 22.05.2024, διαπίστωσε την καταρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων Εισαγωγής στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. του συνόλου των κοινών Μετοχών της Εταιρείας, υπό την αίρεση της επίτευξης επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Χ.Α. Η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 05.06.2024.

Γ.3 – «Έχει προσαρτηθεί εγγύηση στις κινητές αξίες;»

Δεν συντρέχει.

Γ.4 – «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τις κινητές αξίες;»

1. Η τιμή της Μετοχής ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις, που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους ξεφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.
2. Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών μπορεί να διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης.
3. Η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις που προβλέπονται ή θα προβλέπονται στις χρηματοδοτικές της συμβάσεις.

Ενότητα Δ – Βασικές πληροφορίες για τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών και/ή την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά

Δ.1 – «Υπό ποιες προϋποθέσεις και με ποιο χρονοδιάγραμμα μπορώ να επενδύσω στην εν λόγω κινητή αξία;»

Η από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση, αποφάσισε μεταξύ άλλων (α) την Εισαγωγή, (β) τη χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 4548/2018, με την έκδοση νέων, κοινών, άυλων μετά ψήφου Μετοχών με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων της Εταιρείας και (γ) την έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων Ευρώ (€10.500.000) με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 17.05.2024 συνεδρίασή του, κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης που του χορηγήθηκε δια της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού €43.470.062,50, με δυνατότητα μερικής κάλυψης της Αύξησης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, υπό την προϋπόθεση ικανοποίησης του κριτηρίου επαρκούς διασποράς, με την έκδοση και τη διάθεση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς έως 17.388.025 νέων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου, άυλων Μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστης.

Με την ίδια από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η έκδοση του ΜΟΔ, το ανεξόφλητο ποσό του οποίου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε ποσό €10,050 εκατ. και κάλυψε εξ' ολοκλήρου η ΕΒRD. Το ΜΟΔ κατέστη υποχρεωτικώς μετατρέψιμο σε κοινές, άυλες, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές της Εταιρείας κατά την 17.05.2024, ημερομηνία κατά την οποία επήλθε το Γεγονός Υποχρεωτικής Μετατροπής. Η Μετατροπή θα πραγματοποιηθεί κατά την ίδια ημερομηνία με την ημερομηνία απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας για την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης και με απόφαση του Δ.Σ. που θα ακολουθήσει την απόφαση του Δ.Σ. για την πιστοποίηση της Αύξησης, και θα ανέρχεται στο Ανώτατο Όριο Συμμετοχής σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά το πέρας της Αύξησης και υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης αυτής, θα ανέλθει σε €312.137.972,50, διαιρούμενο σε 124.855.189, κοινές, άυλες, ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη. Εφόσον ικανοποιείται το κριτήριο διασποράς κατά τον Κανονισμό Χ.Α., συνυπολογιζόμενου του ποσοστού του μετοχικού κεφαλαίου που προβλέπεται να αναλάβει η ΕΒRD βάσει των όρων του ΜΟΔ, το κατά τα ανωτέρω μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί περαιτέρω κατά €3.941.922,50 μέσω της έκδοσης των 1.576.769 Εκ Μετατροπής Μετοχών βάσει του Ανώτατου Ορίου Συμμετοχής και με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης. Σε περίπτωση που μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς η διασπορά είναι μικρότερη του 15,59%, αλλά τουλάχιστον 15%, ο αριθμός των Εκ Μετατροπής Μετοχών θα είναι μικρότερος από 1.576.769.

² Αναπροσαρμοσμένο ποσό μερίσματος ανά μετοχή βάσει της αντίστροφης διάσπασης (reverse split) (2,5:1), η οποία αποφασίσθηκε στην από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Η Δημόσια Προσφορά της Εταιρείας έως 17.388.025 Νέων Μετοχών απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού εντός ελληνικής επικράτειας, το οποίο χωρίζεται σε δύο κατηγορίες, στους Ειδικούς Επενδυτές και στους Ιδιώτες Επενδυτές. Μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς θα πραγματοποιηθεί η κατανομή των Μετοχών στους επενδυτές ως εξής:

- (α) ποσοστό τουλάχιστον 20% των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 3.477.605 Νέες Μετοχές κατά την πλήρη κάλυψη της Αύξησης) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- (β) ποσοστό έως και 80% των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 13.910.420 Νέες Μετοχές κατά την πλήρη κάλυψη της Αύξησης) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών Επενδυτών και των Ιδιωτών Επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών Επενδυτών).

Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του ποσοστού 20% του συνόλου των προς διάθεση Μετοχών, οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως του ύψους για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε Μετοχές, που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του συνολικού ποσοστού 80% του συνόλου των προς διάθεση Μετοχών, θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση. Μετά τον προσδιορισμό του συνολικού αριθμού των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς που θα κατανεμηθούν στους Ιδιώτες Επενδυτές, σε περίπτωση υπερβάλλουσας ζήτησης, θα πραγματοποιηθεί κατανομή ανά Ιδιώτη Επενδυτή αναλογικά (pro-rata) με βάση το ύψος της ζήτησης.

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση του Βιβλίου Προσφορών θα διαρκέσει τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες.

Για την Αύξηση δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης. Εάν δεν ικανοποιείται το κριτήριο διασποράς, κατά τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Χ.Α., και, ως εκ τούτου, δεν εγκριθεί η Εισαγωγή από το Χ.Α., η Αύξηση και η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθούν, τα χρήματα θα επιστραφούν στους επενδυτές εντός τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α), του Κανονισμού Χ.Α.

Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγραφεί για μία (1) τουλάχιστον μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 1 Μετοχή) ή για ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Ανώτατο όριο εγγραφής ανά επενδυτή, είναι η αξία του συνολικού αριθμού των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν με τη Δημόσια Προσφορά, ήτοι έως 17.388.025 Νέες Μετοχές, ενώ ελάχιστο όριο συμμετοχής είναι η μία (1) Νέα Μετοχή.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα υποβάλουν τις αιτήσεις εγγραφής στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Κύριους Αναδόχους, καθώς και στα μέλη Η.ΒΙ.Π. και τους Συμμετέχοντες του λογαριασμού αξιογράφων τους που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς. Οι Ειδικοί Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής απευθείας στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Κύριους Αναδόχους.

Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά των Μετοχών, πρέπει να διατηρεί Μερίδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. και να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής για τις Μετοχές, σε συμμόρφωση με τους όρους και προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου. Εάν ο αναγραφόμενος αριθμός λογαριασμού αξιογράφων και μερίδας επενδυτή είναι λανθασμένος, ο ενδιαφερόμενος επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή των Νέων Μετοχών.

Ως Ανώτατη Τιμή Διάθεσης ορίστηκε, σε συνεργασία με τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, το ποσό των €2,82 για έκαστη των Νέων Μετοχών με την από 17.05.2024 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας. Η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές εντός του Εύρους Τιμής Διάθεσης στο Βιβλίο Προσφορών (διαδικασία «Book Building») μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. και θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Ιδιώτες, που θα συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά. Οι Ιδιώτες Επενδυτές που θα λάβουν μέρος στη Δημόσια Προσφορά θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του Εύρους Τιμής Διάθεσης, και το οποίο θα δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 το αργότερο την προτεραιότητα της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς. Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών (Book Building) θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους Ειδικούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών.

Βάσει της εγκυκλίου 23/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένης της Τιμής Διάθεσης, η οποία θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής.

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής, έχει ως εξής:

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ*	ΓΕΓΟΝΟΣ
22.05.2024	Διαπίστωση από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. της καταρχήν συνδρομής των προϋποθέσεων Εισαγωγής των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., υπό την αίρεση επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Χ.Α.
22.05.2024	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
22.05.2024	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου - Ανάρτηση στους ιστότοπους της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α., των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και των Κύριων Αναδόχων
22.05.2024	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στο Η.Δ.Τ. και τον ιστότοπο της Εταιρείας

28.05.2024	Δημοσίευση ανακοίνωσης δεσμευτικού Εύρους Τιμής Διάθεσης στο Η.Δ.Τ. και τον ιστότοπο της Εταιρείας
29.05.2024	Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. (10:00 ώρα Ελλάδος)
31.05.2024	Λήξη Δημόσιας Προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. (16:00 ώρα Ελλάδος)
31.05.2024	Ανακοίνωση της Τιμής Διάθεσης
04.06.2024	- Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών μετά την τελική κατανομή Νέων Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές - Απόφαση του Δ.Σ. σχετικά με την πιστοποίηση της καταβολής των κεφαλαίων που αντλήθηκαν στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας, με μέριμνα του Δ.Σ. της Εκδότριας - Απόφαση του Δ.Σ. σχετικά με τη Μετατροπή και αντίστοιχη προσαρμογή του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας - Παράδοση των Νέων Μετοχών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων - Παράδοση των Εκ Μετατροπής Μετοχών στην EBRD σε Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων - Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, τη Μετατροπή και την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών
05.06.2024	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

* Το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Η.Δ.Τ. και τον ιστότοπο της Εταιρείας.

Οι δαπάνες έκδοσης, συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ, εκτιμώνται συνολικά στο ποσό των €5.528 χιλ., με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης €2,82 ανά Νέα Μετοχή. Οι δαπάνες θα καλυφθούν από τα έσοδα της Δημόσιας Προσφοράς. Οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ο αριθμός των Μετοχών των Μετόχων, πριν από (βλ. στήλη «Πριν από την Αύξηση και τη Μετατροπή») και μετά (βλ. στήλη «Μετά την Αύξηση και τη Μετατροπή») την ολοκλήρωση της Αύξησης και τη Μετατροπή, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα με τις εξής παραδοχές: **(1)** η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως, ήτοι θα διατεθούν 17.388.025 Νέες Μετοχές στη Δημόσια Προσφορά, **(2)** οι υφιστάμενοι μέτοχοι και πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με το αρ. 3.1.4.3, σημείο (3), του Κανονισμού Χ.Α., δεν θα εγγραφούν για Νέες Μετοχές, **(3)** η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD) θα λάβει 1.576.769 Εκ Μετατροπής Μετοχές σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ και την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης και **(4)** κανένας εκ των νέων Μετόχων (συμπεριλαμβανομένης της EBRD) δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Μέτοχοι ⁽³⁾	Πριν από την Αύξηση και τη Μετατροπή		Μετά την Αύξηση και τη Μετατροπή	
	Αριθμός μετοχών	% Συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο	Αριθμός μετοχών	% Συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο
Viohalco SA/NV	78.169.682	72,74%	78.169.682	61,83%
Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος	6.567.458	6,11%	6.567.458	5,19%
Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος	6.544.150	6,09%	6.544.150	5,18%
Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ)	3.714.204	3,46%	3.714.204	2,94%
ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΚΕΡΑΜΙΚΑ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ	2.459.970	2,29%	2.459.970	1,95%
METALCO BULGARIA EAD	2.262.602	2,11%	2.262.602	1,79%
ΜΕΠΑΛ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	1.871.760	1,74%	1.871.760	1,48%
CENERGY HOLDINGS SA	1.849.302	1,72%	1.849.302	1,46%
ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία	1.258.882	1,17%	1.258.882	1,00%
ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	743.000	0,69%	743.000	0,59%
ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΧΑΛΚΟΥ ΚΑΙ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	699.996	0,65%	699.996	0,55%
Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος	248.168	0,23%	248.168	0,20%
Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	187.068	0,17%	187.068	0,15%
ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	146.098	0,14%	146.098	0,12%
Μη συνδεδεμένα νομικά και φυσικά πρόσωπα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 με Viohalco SA/NV, Νικόλαο του Μιχαήλ Στασινόπουλο, Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλο και Ιπποκράτη-Ιωάννη του Νικολάου Στασινόπουλο	744.824	0,69%	744.824	0,59%
EBRD ⁽¹⁾	0	0,00%	1.576.769	1,25%
Νέοι Μέτοχοι (<5%) ⁽²⁾	0	0,00%	17.388.025	13,75%
Σύνολο	107.467.164	100,00%	126.431.958	100,00%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία.

Σημειώσεις: **(1)** Οι 1.576.769 Εκ Μετατροπής Μετοχές που εκτιμάται ότι θα λάβει η EBRD βάσει των όρων του ΜΟΔ και την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, αντιστοιχούν σε 1,25% του συνολικού αριθμού των Μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και της Μετατροπής και θα περιλαμβάνονται

στη διασπορά μετά την Εισαγωγή. **(2)** Στους Νέους Μετόχους <5% περιλαμβάνονται στη στήλη «Μετά την Αύξηση και τη Μετατροπή» οι Ιδιώτες και Ειδικοί Επενδυτές < 5% που θα αποκτήσουν Νέες Μετοχές στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς. Επισημαίνεται ότι δεν περιλαμβάνονται οι Εκ Μετατροπής Μετοχές της EBRD. **(3)** Ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία (1) Μετοχή της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α) του Κανονισμού Χ.Α., όπως ισχύει, υπολογίζεται ότι, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης και κατόπιν της Μετατροπής, θα ανέρχεται σε περίπου 15,59% (βλ. άθροισμα των ποσοστών των τριών τελευταίων γραμμών του ανωτέρω πίνακα σύμφωνα με τις παραδοχές που παρουσιάζονται ανωτέρω στα υπό σημεία (1) έως (4)).

Η Viohalco SA/NV, με την από 17.05.2024 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Εταιρείας δήλωσε για ίδιο λογαριασμό και για λογαριασμό των θυγατρικών της εταιρειών, ότι για χρονικό διάστημα εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών (α) δεν θα προβεί, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιαδήποτε διάθεση, συμπεριλαμβανομένης της πώλησης ή ενεχυρίασης ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών ή σε άλλης μορφής συμφωνία (συμπεριλαμβανομένης της σύναψης σύμβασης παραγώγου ή άλλου χρηματοπιστωτικού μέσου) που αφορά στην άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών και έχει οικονομική επίπτωση ισοδύναμη με τη διάθεση των Μετοχών ή και των δικαιωμάτων ψήφου επί αυτών, με την έννοια του άρθρου 11 του Ν. 3556/2007, (β) δεν θα συμφωνήσει να εκδοθούν νέες Μετοχές ή δικαιώματα προαίρεσης για απόκτηση Μετοχών που θα προσφερθούν σε τρίτους μη Μετόχους ή σε υφιστάμενους Μετόχους έναντι μετρητών ή εισφοράς σε είδους και (γ) δεν θα συμφωνήσει να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα τίτλοι μετατρέψιμοι ή ανταλλάξιμοι με Μετοχές. Οι ως άνω υποχρεώσεις της Viohalco SA/NV υπόκεινται σε εξαιρέσεις που αφορούν στις μεταβιβάσεις Μετοχών μεταξύ θυγατρικών της, προς στρατηγικούς επενδυτές οι οποίοι θα αναλάβουν επίσης τις δεσμεύσεις της Υποχρεωτικής Διακράτησης Μετοχών, και για το ίδιο ως άνω χρονικό διάστημα, καθώς και σε τυχόν μεταβιβάσεις σε μέλη του Χ.Α. τα οποία ενεργούν ως ειδικοί διαπραγματευτές όπως αυτοί οι όροι ορίζονται στον Κανονισμό Χ.Α.

Δ.2 – «Γιατί καταρτίζεται το παρόν ενημερωτικό δελτίο;»

Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Έκδοσης, με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης €2,82 για έκαστη εκ των Νέων Μετοχών, ανέρχονται, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης αυτής, σε περίπου €43.506 χιλ. (μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών της Έκδοσης ύψους περίπου €5.528 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α.), θα διατεθούν εντός σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας, το οποίο περιλαμβάνει (i) την ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας ή/και της Συμμετοχής, καθώς και (ii) την άμεση ή έμμεση (μέσω συμμετοχής σε έτερες εταιρείες ή/και εξαγοράς έτερων εταιρειών) απόκτηση ή/και ανάπτυξη (ενδεικτικά, ανέγερση, ή ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση, επέκταση, ανακατασκευή, αλλαγή χρήσης) νέων ακινήτων. Αναφορικά με τη χρήση (i), σε περίπτωση που κατευθυνθούν κεφάλαια για την ανάπτυξη ακινήτων της Συμμετοχής, τα κεφάλαια αυτά θα κατευθυνθούν σε αυτήν μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου. Αναφορικά με τη χρήση (ii) σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η συναλλαγή αφορά εξαγορά εταιρείας, η χρήση των καθαρών αντληθέντων μέσω της Δημόσιας Προσφοράς κεφαλαίων θα αφορά αφενός το τίμημα της συναλλαγής από την πλευρά της Εκδότριας ή/και τις επενδύσεις (Capex) από την πλευρά της εκάστοτε εξαγορασθείσας εταιρείας για ανάπτυξη νέων ακινήτων. Επιπλέον των ανωτέρω, σε περίπτωση έμμεσης απόκτησης ή/και ανάπτυξης νέων ακινήτων, καθαρά αντληθέντα μέσω της Δημόσιας Προσφοράς κεφάλαια δύναται να κατευθυνθούν μέσω αυξήσεων μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου σε έτερες, υφιστάμενες ή νεοϊδρυθείσες εταιρείες ή εταιρείες συμμετοχών, στις οποίες θα συμμετέχει η Εκδότρια άμεσα ή/και έμμεσα. Οι προαναφερθείσες έτερες εταιρείες, θα τα διαθέτουν απευθείας με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση νέων ή/και ανάπτυξη υφιστάμενων δικών τους ακινήτων. Η πιστοποίηση καταβολής του ποσού της Αύξησης από το Δ.Σ. της Εταιρείας εκτιμάται ότι θα γίνει στις 04.06.2024. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι τα κεφάλαια που θα αντληθούν μέσω της Αύξησης, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα τοποθετούνται σε καταθέσεις όψεως ή/και σε προθεσμιακές καταθέσεις, συμφωνίες επαναγοράς ή και άλλα επενδυτικά προϊόντα χαμηλού κινδύνου.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι, της PwC, της Δικηγορικής Εταιρείας και των Ανεξάρτητων Εκτιμητών (α) ΑΞΙΕΣ Α.Ε., (β) GEOAXIS και (γ) ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.), με βάση τα κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Οι Σύμβουλοι Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι δηλώνουν ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για την παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA, δεν έχουν ουσιώδη συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν την Αύξηση, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή.

2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις Μετοχές υπόκειται σε μια σειρά κινδύνων. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται κατωτέρω μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά στην Εταιρεία ή στην επιχειρηματική δραστηριότητά της, στους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιείται και που η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις Μετοχές της.

Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία είναι με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού αντικτύπου που δύναται να έχει η επέλευσή τους.

Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα ή οποιαδήποτε από τις αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω, μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλα περιστατικά, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιώδεις δυσμενείς επιπτώσεις για την Εταιρεία, τη χρηματοοικονομική της θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματά της και εν γένει την οικονομική της κατάσταση, και, κατά συνέπεια, να μειωθεί η αξία των Μετοχών της με συνέπεια την απώλεια μέρους ή και του συνόλου οποιασδήποτε επένδυσης σε αυτές.

2.1 Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της

2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

1. *Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους που σχετίζονται με μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις, κυρίως της Ελλάδας και της Ευρώπης αλλά και γενικότερα από την παγκόσμια οικονομική συγκυρία. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων και συνεπώς θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.*

Τα έσοδα της Εταιρείας το 2022 και το 2023 προκύπτουν κατά 98% και για τις δύο χρήσεις από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα. Ως εκ τούτου, η επιχειρηματική και γενική οικονομική κατάσταση της Εταιρείας επηρεάζεται άμεσα και σημαντικά από τις μακροοικονομικές εξελίξεις της Ελλάδας, αλλά και από τις οικονομικές προοπτικές της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης, οι οποίες σχετίζονται, ενδεικτικά, με τον πληθωρισμό, τις γεωπολιτικές εξελίξεις, την υιοθέτηση μιας πιο περιοριστικής νομισματικής πολιτικής και την αύξηση του ενεργειακού κόστους και του κόστους των υλικών.

Αναφορικά με την ελληνική οικονομία, ο ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ για το 2023 διαμορφώθηκε στο 2% (πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, προσωρινά στοιχεία³). Επιπλέον, σύμφωνα με τις πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος για το 2024 ο ρυθμός αύξησης αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,3% και στο 2,5% για το 2025.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι, το ΔΝΤ προβλέπει ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας με ρυθμό ανάπτυξης 2,0% το 2024⁴. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής⁵, το πραγματικό ΑΕΠ για το 2024 αναμένεται να ανέλθει στο 2,2%. Οι προβλέψεις αυτές χαρακτηρίζονται από αβεβαιότητα λόγω των παρατεταμένων γεωπολιτικών εντάσεων και του κινδύνου περαιτέρω επέκτασης της σύγκρουσης στη Μέση Ανατολή. Επιπλέον, οι εν λόγω προβλέψεις εξαρτώνται από τα επίπεδα της κατανάλωσης, την αύξηση των μισθών και τα περιθώρια κέρδους των επιχειρήσεων, καθώς και από το ύψος των επιτοκίων. Οι κλιματικοί κίνδυνοι και η αυξανόμενη συχνότητα των ακραίων καιρικών φαινομένων εξακολουθούν να αποτελούν απειλή. Σε περίπτωση που οι προβλέψεις ανάκαμψης δεν επιβεβαιωθούν και λάβει χώρα επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ, ενδέχεται να υπάρξει σημαντική μείωση των ταμειακών ροών της Εταιρείας και της εύλογης αξίας των ακινήτων της, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματά της.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το ΑΕΠ της Ευρωζώνης αναμένεται να αυξηθεί κατά 0,8% το 2024 και κατά 1,5% το 2025. Επιπλέον, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο πληθωρισμός της Ευρωζώνης αναμένεται για το 2024 να ανέλθει στα επίπεδα του 3,0%, ενώ για το 2025 στα επίπεδα του 2,5%⁶.

Ο πληθωρισμός στην Ελλάδα σημείωσε αξιόλογη επιβράδυνση το 2023 και ανήλθε στο 4,2%, από 9,3% τον Δεκέμβριο του 2022. Οι τάσεις αποκλιμάκωσης που παρατηρήθηκαν ήδη από τον Σεπτέμβριο του προηγούμενου έτους ενισχύθηκαν, κυρίως λόγω της σταδιακής υποχώρησης των τιμών της ενέργειας (-13,4%) και της επίδρασης των μέτρων νομισματικής πολιτικής. Ωστόσο, ανοδικές πιέσεις στις τιμές, κυρίως των τροφίμων, των υπηρεσιών και των μη ενεργειακών

³ Πηγή:

https://www.statistics.gr/el/statistics?p_p_id=documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKko4IN&p_p_lifecycle=2&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_cacheability=cacheLevelPage&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=4&p_p_col_pos=1&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKko4IN_javax.faces.resource=document&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKko4IN_in=downloadResources&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKko4IN_documentId=517086&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKko4IN_locale=el

⁴ Πηγή: <https://www.imf.org/en/Countries/GRC>

⁵ Πηγή: European Economic Forecast, Μάιος 2024: https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/c63e0da2-c6d6-4d13-8dcb-646b0d1927a4_en?filename=ip286_en.pdf

⁶ Πηγή: European Economic Forecast, Μάιος 2024: https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/c63e0da2-c6d6-4d13-8dcb-646b0d1927a4_en?filename=ip286_en.pdf

βιομηχανικών αγαθών, διατηρούν τον πληθωρισμό σε υψηλό ακόμη επίπεδο και επηρεάζουν συνολικά το κόστος λειτουργίας των επιχειρήσεων και το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών.⁷ Για το 2024, ο πληθωρισμός αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,8% και για το 2025 στο 2,2%, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος⁸.

Στο πλαίσιο της προσπάθειας διασφάλισης της έγκαιρης επαναφοράς του πληθωρισμού στον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%, η Ε.Κ.Τ. έχει προχωρήσει στην αύξηση των βασικών επιτοκίων και στη διατήρησή τους σε επίπεδα που είναι επαρκώς περιοριστικά⁹. Συνέπεια των κινήσεων αυτών είναι το κόστος όλων των τύπων χρηματοδότησης να επηρεαστεί δυσμενώς.

Οποιαδήποτε μελλοντική επιδείνωση των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών, τόσο σε επίπεδο Ευρωζώνης, όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο, θα μπορούσε να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία και, συνεπώς, και στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα και κατ' επέκταση στη δραστηριότητα της Εταιρείας. Επιπλέον, κοινωνικο-πολιτικοί παράγοντες όπως οι πολεμικές αναταραχές, η αστάθεια στις αναδυόμενες αγορές σε κοινωνικό, πολιτικό, νομικό και οικονομικό επίπεδο και τυχόν επιδημίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις οικονομίες. Για παράδειγμα, οι γεωπολιτικές εντάσεις που επικρατούν ως αποτέλεσμα της πολεμικής σύρραξης στην Ουκρανία και στο Ισραήλ, σε συνδυασμό με την ενεργειακή κρίση, τις διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα και την άνοδο του πληθωρισμού, αποτελούν παράγοντες που επηρέασαν και θα συνεχίσουν να επηρεάζουν τις οικονομικές εξελίξεις.

Σημειώνεται ότι σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας, οι μισθωτές τείνουν να αναζητούν προς μίσθωση μικρότερο αριθμό επαγγελματικών ακινήτων ή μικρότερης επιφάνειας ή/και επηρεάζεται η ικανότητά τους να καταβάλλουν μισθώματα. Ενδεικτικά, η ικανότητά τους να καταβάλλουν μισθώματα θα μπορούσε να επηρεαστεί αρνητικά από τις υψηλές τιμές ενέργειας και την αύξηση του πληθωρισμού τα οποία περιορίζουν το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών για κατανάλωση και αυξάνουν το κόστος παραγωγής και το μεταφορικό κόστος για τις επιχειρήσεις. Επιπλέον, καθώς η Ελλάδα είναι σχετικά μικρή αγορά, το φάσμα δυνητικών φερέγγυων μισθωτών είναι περιορισμένο και η Εταιρεία ενδέχεται, κατά συνέπεια, να αντιμετωπίσει δυσκολίες κατά την εκ νέου μίσθωση τυχόν κενών χώρων, ιδίως σε περίπτωση οικονομικής αβεβαιότητας. Επιπλέον, σε περίπτωση ύφεσης, οι μισθωτές ενδέχεται να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων της μίσθωσής τους προκειμένου να μειώσουν το κόστος ή να εκκενώσουν χώρους που δεν χρησιμοποιούνται. Σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από τη μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν, ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους της Εταιρείας θα μειωθεί.

Επιπρόσθετα, μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας, με ενδεχόμενο η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «*Η διεύρυνση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη, με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της.*»).

Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, κυρίως στην Ελλάδα όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων, όπως για παράδειγμα οι πληθωριστικές πιέσεις, ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή/και στη μείωση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ή/και σε αύξηση του κόστους χρηματοδότησης της Εταιρείας, θα μπορούσε

⁷ Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-xrhmatopistwtikhs-statherothtas>

⁸ Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-xrhmatopistwtikhs-statherothtas>

⁹ Πηγή: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240125~f738889bde.en.html>

να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάστασή της.

2. Οι αξίες των ακινήτων υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις λόγω των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Το Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 περιλαμβάνει κυρίως: i) εμπορικούς χώρους αντιπροσωπεύοντας 32,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 49,2% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα, ii) γραφειακούς χώρους αντιπροσωπεύοντας 26,34% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 28,7% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα, iii) τουριστικά ακίνητα αντιπροσωπεύοντας 7,5% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 9,3% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα, iv) βιομηχανικά κτήρια και αποθηκευτικούς χώρους/logistics αντιπροσωπεύοντας 7,0% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 8,7% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα και v) οικιστικά ακίνητα αντιπροσωπεύοντας 0,5% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 0,2% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα. Επιπλέον, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει λοιπά ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου), καθώς και οικόπεδα και αγροτεμάχια προς μελλοντική αξιοποίηση, τα οποία δεν εντάσσονται στις ανωτέρω αναφερόμενες κατηγορίες (αναλυτικότερα βλ. ενότητα 3.5.6.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σημειώνεται ότι τα πέντε σημαντικότερα ακίνητα της Εταιρείας (1) συγκρότημα γραφείων The Orbit, (2) Εμπορικό Κέντρο River West & River West Open, (3) Υπεραγορά IKEA, (4) ξενοδοχείο Wyndham Grand Athens και (5) Εμπορικό Πάρκο Mare West, κατά την 31.12.2023, αντιστοιχούν σε ποσοστό 54,9% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και 74,6% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος.

Οι αξίες των επαγγελματικής (εμπορικής) χρήσης ακινήτων εξαρτώνται από τις τρέχουσες τιμές μίσθωσης και τα ποσοστά πληρότητας, την προοπτική αύξησης των μισθώσεων, τη διάρκεια της μίσθωσης, τη φερεγγυότητα των μισθωτών και τις αποδόσεις αντίστοιχων ακινήτων (οι οποίες, με τη σειρά τους, αποτελούν συνάρτηση των επιτοκίων, της διάθεσης της αγοράς για επενδύσεις σε ακίνητα εν γένει και σε σχέση με το εκάστοτε συγκεκριμένο ακίνητο), καθώς και από τη φύση, την τοποθεσία και την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Τα έσοδα από μισθώματα και οι αξίες των εμπορικών ακινήτων επηρεάζονται, επίσης, από παράγοντες εγγενείς στην κάθε τοπική αγορά, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου της προσφοράς και της ζήτησης για εμπορικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανάπτυξη που δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί, τις ανάγκες των μισθωτών και των δυνητικών μισθωτών ως προς τους προς εκμίσθωση χώρους, της διαθεσιμότητας πίστωσης και των μεταβολών στη νομοθεσία (τόσο εθνική, όσο και διεθνή), συμπεριλαμβανομένης εκείνης που διέπει τη χρήση ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη φορολογία.

Γενικότερα, το Χαρτοφυλάκιο, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, είναι εκτεθειμένο σε διακυμάνσεις στην προσφορά και τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων, οι οποίες είναι συνήθως φύσει κυκλικές, δύσκολα προβλέψιμες και επηρεάζονται από τη συνολική κατάσταση της οικονομίας. Σε περίπτωση που οι τάσεις που επικρατήσουν στην αγορά ακινήτων δεν είναι ευνοϊκές για το Χαρτοφυλάκιο, τότε ενδέχεται να οδηγήσουν σε μείωση της εμπορικής αξίας ορισμένων ακινήτων του Χαρτοφυλακίου ή/και αυξημένα κόστη για τη μετατροπή/προσαρμογή αυτών ή/και αδυναμία της Εταιρείας να αποκτήσει ακίνητα που ανταποκρίνονται στις επικρατούσες τάσεις, λόγω του αυξημένου ανταγωνισμού και της περιορισμένης προσφοράς.

Αναφορικά με τις τάσεις που επικράτησαν το 2023, σύμφωνα με την Ενδιάμεση Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής της Τράπεζας της Ελλάδος (Δεκέμβριος 2023), η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν την ανοδική πορεία τους, καθώς η αυξημένη ζήτηση από το εξωτερικό, αλλά και το εσωτερικό της χώρας, για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά και συντηρεί υψηλούς ρυθμούς αύξησης, αν και ηπιότερους σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Ωστόσο, πρόδρομοι δείκτες σχετικοί με την εγχώρια αγορά, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, παραπέμπουν ενδεχομένως σε μια επικείμενη περίοδο διόρθωσης των τιμών, ειδικά για χρήσεις, χαρακτηριστικά και τοποθεσίες ακινήτων χαμηλότερης ζήτησης. Οι προσδοκίες για το επόμενο διάστημα παραμένουν συγκρατημένα θετικές, υπό την επίδραση των διεθνών εξελίξεων και του περιβάλλοντος υψηλού

πληθωρισμού, αυξημένων επιτοκίων και αβεβαιότητας, που επηρεάζουν άμεσα την Ευρώπη και την παγκόσμια οικονομία συνολικά. Παράλληλα, η μεταβολή των χαρακτηριστικών της ζήτησης, που ξεκίνησε με αφορμή την περίοδο της πανδημίας, συνεχίζεται μέχρι σήμερα, με συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και τοποθεσίες να προσελκύουν δυσανάλογα υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον, ενισχύοντας την εικόνα μιας αγοράς διαφορετικών ταχυτήτων. Στο βαθμό που η ζήτηση από το εξωτερικό θα διατηρηθεί και η προσφορά ποιοτικών ακινήτων θα παραμείνει περιορισμένη, οι τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν την ανοδική πορεία τους στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς συμπαρασύροντας ανοδικά και τις τιμές στις δευτερεύουσες αγορές¹⁰.

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς επαγγελματικών ακινήτων του β' εξαμήνου του 2023 που διεξήγαγε η Τράπεζα της Ελλάδος¹¹, οι προσδοκίες για τους επόμενους έξι μήνες (πρώτο εξάμηνο του 2024), όπως καταγράφηκαν μέσω της έρευνας, χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες για τα καταστήματα, θετικές για τα γραφεία και τα ξενοδοχεία και ιδιαίτερα θετικές για τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. Στον μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ως οι τομείς με ιδιαίτερα θετικές προσδοκίες αναδείχθηκαν η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αλλά και η κατοικία ειδικής χρήσης, όπως η φοιτητική και η οργανωμένη κατοικία για ηλικιωμένους. Υψηλές καταγράφονται και στην έρευνα οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών, τα γραφεία βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, αλλά και τα κέντρα δεδομένων (data centers). Τέλος, θετικές καταγράφονται οι προσδοκίες για την ανάπτυξη ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών (βλ. σχετικά με τις τάσεις ενότητα 3.10 «Πληροφορίες για τις Τάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Αναφορικά με τις αβεβαιότητες για την εξέλιξη της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων τα επόμενα δύο χρόνια, ο αυξημένος πληθωρισμός, η χρηματοδότηση, τα κόστη ενέργειας και υλικών και η ευρύτερη γεωπολιτική αβεβαιότητα αναφέρθηκαν με τη μεγαλύτερη συχνότητα, από τους συμμετέχοντες στην εν λόγω έρευνα. Τέλος, ως επιπρόσθετη παράμετρος αβεβαιότητας επισημάνθηκε και η έλλειψη εξειδικευμένου και ανειδίκευτου εργατικού δυναμικού, η οποία έχει σημαντική επίδραση στους χρόνους και στο κόστος των έργων ανάπτυξης.

Σημειώνεται ότι όταν οι εύλογες αξίες των ακινήτων υποχωρούν, η Εταιρεία εμφανίζει ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η Εταιρεία εμφάνισε καθαρά κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €18.208 χιλ. για τη χρήση 2022, ενώ για το 2023 το αντίστοιχο ποσό ανήλθε σε €47.640 χιλ. Εάν οι συνθήκες της αγοράς και οι τιμές συγκρίσιμων εμπορικών ακινήτων είναι δυσμενείς στο μέλλον, ενδέχεται να εμφανιστούν ζημιές από την επανεκτίμηση των ακινήτων.

Αν τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα μειωθούν, η Εταιρεία θα έχει λιγότερα ταμειακά διαθέσιμα για να εξυπηρετήσει και να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της, ενώ παράλληλα η αξία των ακινήτων της θα υποχωρούσε, γεγονός που θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στα κέρδη της. Επιπλέον, σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από τη μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν, ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους της Εταιρείας θα μειωθεί. Κάθε σημαντική επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών ή των συνθηκών στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων, η οποία συμβάλλει στη μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εμπορικών αξιών, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στη ρευστότητα της Εταιρείας, την επιχειρηματική της δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα χρήσης.

¹⁰ Πηγή: Ενδιάμεση Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής, Τράπεζα της Ελλάδος, Δεκέμβριος 2023

¹¹ Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/meletes-kai-analyseis-gia-thn-ellhnikh-agora-akinhtwn>

2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας

1. **Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της.**

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2023, διαθέτει εξήντα (60) ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων του ιδιοχρησιμοποιούμενου), καθώς και μία συμμετοχή (κατά 50%) στην THE GRID A.E., η οποία κατέχει ένα (1) ακίνητο, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των οποίων ανέρχεται σε περίπου €571.242 χιλ., όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023. Κατά την 31.12.2023, τα συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα της Εταιρείας δυνάμει των μισθωτικών συμβάσεων ανερχόταν σε €31.365 χιλ. Η Σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων της Εταιρείας (WAULT) κατά την 31.12.2023, εάν υποθεθεί ότι ασκούνται τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας από τους μισθωτές, ανέρχεται σε 5,3 έτη, ενώ υπό την παραδοχή της μη εξάσκησης των δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας, ανέρχεται σε 7,2 έτη. Επίσης, σε περίπτωση άσκησης όλων των μονομερών δικαιωμάτων παράτασης των μισθωτών, η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτηρίων συμβολαίων ανέρχεται σε 9,6 έτη (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6 «Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2023 Χαρτοφυλακίου»).

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στο ενδεχόμενο αναπροσαρμογής προς τα κάτω (μείωσης) των μισθωμάτων, είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών αυτών, ή μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, όπως για παράδειγμα αυτά που υιοθετήθηκαν στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης λόγω της πανδημίας COVID-19, ή συνεπεία του υψηλού πληθωρισμού και της μείωσης της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών, καθώς και στο ενδεχόμενο καταγγελίας των εν λόγω μισθωτικών συμβάσεων από τους εν λόγω μισθωτές ή μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους, ενώ, στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα εξεύρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, κατάλληλους νέους μισθωτές.

Επιπρόσθετα, υπάρχει το ενδεχόμενο οι μισθώσεις να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Ο σπουδαίος λόγος ερμηνεύεται από τα ελληνικά δικαστήρια ως κάθε γεγονός που καθιστά τη μίσθωση υπερβολικά επαχθή με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Εάν ένας μισθωτής καταγγείλει μια μίσθωση για σπουδαίο λόγο, το ελληνικό δικαστήριο θα εξετάσει αν ο μισθωτής ενεργεί καλόπιστα και αν η καταγγελία θα είχε ως αποτέλεσμα δυσανάλογη δυσμενή επίπτωση στα δικαιώματα της Εταιρείας από τις σχετικές μισθώσεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 του ελληνικού Αστικού Κώδικα, τα ελληνικά δικαστήρια μπορούν να αναπροσαρμόσουν το ποσό του μισθώματος ή να λύσουν τη μίσθωση εάν κριθεί εξαιρετικά επαχθής για τον μισθωτή, λόγω απρόβλεπτης ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης ή των συνθηκών της αγοράς.

Επίσης, σύμφωνα με τον Νόμο περί Εμπορικών Μισθώσεων, για τις μισθώσεις που συνήφθησαν πριν τη θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, ήτοι πριν την 28.02.2014 (παλαιές μισθώσεις), οι μισθωτές έχουν τη δυνατότητα να καταγγείλουν πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης χωρίς την ύπαρξη σπουδαίου λόγου (καταγγελία λόγω μεταμείλειας), εκτός εάν έχουν παραιτηθεί από το δικαίωμα αυτό με μεταγενέστερη συμφωνία ή δήλωση. Στις μισθώσεις που συνήφθησαν μετά την 28.02.2014 (νέες μισθώσεις), ο νόμος δεν παρέχει στο μισθωτή τη δυνατότητα πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης λόγω μεταμείλειας.

Οι κυριότεροι μισθωτές της Εταιρείας, κατά την 31.12.2023, επί τη βάση του Ετησιοποιημένου Μισθώματος είναι οι ακόλουθοι: Housemarket A.E. 16,9%, εταιρείες της Viohalco 12,1% και ZEYΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 8,6%. Η σύμβαση μίσθωσης με την Housemarket A.E. που ήταν εν ισχύ στις 31.12.2023, λύθηκε στις 31.03.2024 με την από 15 Μαρτίου 2024 συμφωνία των μερών και την ίδια ημερομηνία συνήφθη νέα σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια από την 01.04.2024 έως τις 31.03.2048. Οι συμβάσεις μίσθωσης με εταιρείες της Viohalco λήγουν κατά περίπτωση όπως ορίζεται στο εκάστοτε μισθωτήριο. Το WAULT που αφορά τις εταιρείες της Viohalco, κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε 7,4 έτη. Η σύμβαση μίσθωσης με την ZEYΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ λήγει το 2034. Τόσο η Housemarket A.E. όσο και η ZEYΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, αν και δεν έχουν εκ του νόμου δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας της μίσθωσης λόγω μεταμείλειας, διότι οι συμβάσεις μίσθωσης συνήφθησαν μετά τις 28.02.2014, έχουν δηλώσει ότι παραιτούνται από τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης. Σε περίπτωση που κάποιος από τους κυριότερους μισθωτές της Εταιρείας προχωρούσε εγκύρως στην καταγγελία των μισθώσεων ή επιτύγχανε την ουσιώδη

αναπροσαρμογή του μισθώματος, σε συνδυασμό με αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών με άλλους μισθωτές υπό ουσιαστικώς παρόμοιους όρους, τα έσοδα της Εταιρείας θα επηρεάζονταν ουσιαστικά.

Επιπλέον, σε περίπτωση που ορισμένες ιδιοκτησίες παραμείνουν κενές, μπορεί να οδηγήσουν σε πρόσθετες δαπάνες που σχετίζονται με υπηρεσίες προστασίας ακινήτων και υψηλό κόστος συντήρησης ή/και ενδέχεται να προκύψουν έξοδα ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένης ενδεχόμενης μετατροπής σε άλλο τύπο ακινήτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί σε δικαστικές διαδικασίες και αξιώσεις αποζημίωσης, σε περίπτωση επέλευσης κινδύνων σχετιζόμενων με την υγεία και την ασφάλεια στα κενά ακίνητα.

Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δυνάμει νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση εσόδων της Εταιρείας, καθώς και σε μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και περαιτέρω να προκαλέσει καταγγελία των δανείων της Εταιρείας και κατ' επέκταση να επηρεαστούν ουσιαστικά λειτουργικά αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

2. Η διεύρυνση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ακινήτων ή/και εταιρειών, καθώς και ως προς την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της.

Η Εταιρεία στοχεύει στην ενίσχυση και τον εμπλουτισμό του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου με υψηλής ποιότητας ακίνητα διαφόρων εμπορικών χρήσεων, καθώς και στην υλοποίηση έργων αξιοποίησης και ανάπτυξης ακινήτων σε σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις (βλ. σχετικά ενότητες 3.5.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας» και 3.5.2 «Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η διεύρυνση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες, τόσο ως προς την απόκτηση όσο και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τα παραπάνω είναι ιδίως η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας, η ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως και επιτυχώς τυχόν αδειοδοτήσεις, κατασκευές ή ανακαίνισεις, καθώς και η διαχείριση διαφορετικών/νέων τύπων ακινήτων ή ακινήτων σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη.

Αναφορικά με την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε ενδεχόμενες υπερβάσεις κόστους ή ματαιώσεις ή καθυστερήσεις οι οποίες προκύπτουν, για παράδειγμα, λόγω απροσδόκητων αυξήσεων στο κόστος πρώτων υλών και οικοδομικών υλικών, λόγω απρόβλεπτων συνθηκών κατά την κατασκευή, βλαβών στον εξοπλισμό ή μηχανικών αστοχιών, επιπρόσθετων εργασιών που τυχόν απαιτηθούν ή λόγω αλλαγών στο σχέδιο ή στο χρονοδιάγραμμα του έργου, οι οποίες ενδέχεται να αυξήσουν τις δαπάνες της Εταιρείας. Επιπλέον κίνδυνοι προκύπτουν και από καθυστερήσεις ως προς την αδειοδότηση των έργων από τις εκάστοτε αρμόδιες διοικητικές αρχές. Πολεοδομικοί περιορισμοί ή περιορισμοί στην αδειοδότηση θα μπορούσαν να αποτρέψουν ή να εμποδίσουν την Εταιρεία να προχωρήσει σε ορισμένες επενδύσεις ή να εκμεταλλευτεί τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες της. Η αδυναμία λήψης των ανωτέρω εγκρίσεων, καθώς και η ενδεχόμενη σημαντική καθυστέρηση στη διαδικασία απόκτησής τους μπορεί να οδηγήσει σε αποτυχία ή καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση νέων έργων.

Περαιτέρω, οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επιδεινωθούν με αποτέλεσμα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποκτήσει νέες ιδιοκτησίες ή να προχωρήσει στην ανάπτυξη υφιστάμενων ή νέων ακινήτων. Η αδυναμία ολοκλήρωσης οποιασδήποτε εξαγοράς ή η πραγματοποίηση εξαγορών με όρους που μπορεί να είναι σημαντικά δυσμενέστεροι από αυτούς που αναμένονταν ή η καθυστέρηση ανάπτυξης ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματά της.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με την απόκτηση νέων ακινήτων, η Εταιρεία αντιμετωπίζει ανταγωνισμό και υπάρχει περιορισμένη προσφορά ακινήτων που διατίθενται προς πώληση στην Ελλάδα. Οι ανταγωνιστές μπορεί να είναι σε θέση να δημιουργήσουν περισσότερες σχέσεις, να εντοπίσουν περισσότερα ακίνητα ή να υποβάλουν προσφορά ανταγωνιστική προς την Εταιρεία, με αποτέλεσμα είτε να αυξηθεί η τιμή που η Εταιρεία πρέπει να καταβάλει για την απόκτηση των ακινήτων είτε, δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν επιτρέπεται, σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ, να καταβάλλει τίμημα για την απόκτηση ακινήτου που υπερβαίνει το 5% της εκτιμηθείσας αξίας του (βλ. σχετικά ενότητα 3.6 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου), να χάσει η Εταιρεία τη συγκεκριμένη επενδυτική δυνατότητα. Επιπλέον, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, πιο ευέλικτο κανονιστικό πλαίσιο, διαφορετικές εκτιμήσεις κινδύνου ή πρόσβαση σε διάφορες πηγές χρηματοδότησης, οι οποίες θα μπορούσαν να τους επιτρέψουν να εξετάσουν ευρύτερη ποικιλία επενδύσεων με διαφορετική βάση κόστους.

Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία μελλοντικά θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει χρηματοδότηση, εάν και όταν αυτό απαιτείται, υπό όρους που θεωρεί αποδεκτούς. Επί παραδείγματι, σε περίπτωση οικονομικής ύφεσης, η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξασφάλιση χρηματοδότησης υπό τους τρέχοντες όρους. Εάν η χρηματοδότηση δεν διατίθεται με ικανοποιητικούς όρους, η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ολοκληρώσει επενδύσεις ή να αναγκαστεί να καθυστερήσει ή να μειώσει τα σχέδιά της για ανάπτυξη.

Όλα τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της.

3. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον, είτε κατέχονται άμεσα είτε έμμεσα, θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της.

Ο Νόμος ΑΕΕΑΠ απαιτεί την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου και την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, και κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας αυτών των στοιχείων καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία λόγω αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας τους στα αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο κατά την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Ως αποτέλεσμα, μπορεί η Εταιρεία να έχει σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με την αλλαγή στην εύλογη αξία των ακινήτων της.

Η εκτιμώμενη αξία του Χαρτοφυλακίου, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, μεταβάλλεται για διάφορους λόγους (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «Οι αξίες των ακινήτων υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.»), συμπεριλαμβανομένων της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχουσών τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών, καθώς και της μεθόδου αποτίμησης η οποία θα χρησιμοποιηθεί.

Οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές, κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των ακινήτων προς απόκτηση, χρησιμοποιούν συγκεκριμένες, διεθνώς αποδεκτές, μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να εκτιμηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι εάν κατά την 31.12.2023 το προεξοφλητικό επιτόκιο, που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών, διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων θα ήταν μειωμένη κατά €19,6 εκατ. ή αυξημένη κατά €23,4 εκατ., αντίστοιχα.

Λόγω της ανόδου των επιτοκίων και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις, την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας και την αυξημένη μεταβλητότητα, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από την Εκδότρια. Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2023, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια. Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρέαζε αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάστασή της. Επιπλέον, αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρέαζαν την αντίληψη της αγοράς για την αξία της και, ως εκ τούτου, την αξία των Μετοχών της Εταιρείας.

4. Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων της, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με αξιώσεις λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων της. Η ανωτέρω ευθύνη μπορεί να καταλαμβάνει ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που είναι άγνωστα στην Εταιρεία, αλλά που θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί κατά τη στιγμή της απόκτησης νέων ακινήτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί σε ουσιώδεις υποχρεώσεις που δεν έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί σχετικά με τα ακίνητα και προέκυψαν ή επήλθαν πριν από την ολοκλήρωση της απόκτησης των εν λόγω ακινήτων ή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης/κατασκευής τους (π.χ. υποχρεώσεις τρίτων μερών). Παρόλο που η Εταιρεία δύναται να εξασφαλίσει συμβατική προστασία έναντι τέτοιου είδους αξιώσεων και υποχρεώσεων από τον πωλητή ή τον εργολάβο/κατασκευαστή, η εν λόγω συμβατική προστασία μπορεί να μην είναι εκτελεστή ή επαρκής. Τυχόν αναγωγικά δικαιώματα που η Εταιρεία ενδέχεται να έχει έναντι των μερών από τα οποία έχει αποκτήσει τα ακίνητα ενδέχεται να μην παρέχουν επαρκή προστασία λόγω της λήξης των περιόδων εγγύησης και παραγραφής, της έλλειψης αποδεικτικών στοιχείων ότι ο πωλητής ή ο εργολάβος/κατασκευαστής γνώριζε ή έπρεπε να γνωρίζει το ελάττωμα ή λόγω της αφερεγγυότητας του πωλητή ή του εργολάβου/κατασκευαστή.

Στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς της, η Εταιρεία ενδέχεται να συνάψει συμβάσεις για την ανέγερση, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων της ή να συνάψει συμβόλαια μελλοντικής απόκτησης για την ανάπτυξη ή την ανέγερση ακινήτων, το οποίο ενδέχεται να την εκθέτει στον κίνδυνο που συναρτάται με την απόδοση τρίτων μερών. Οποιαδήποτε συνεργασία με τρίτους για την εκτέλεση έργων σε σχέση με τα ακίνητα θα εκθέσει την Εταιρεία σε διάφορους κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά:

- απόκλιση κόστους σε σχέση με τις υπηρεσίες που παρέχονται από τρίτους,
- αδυναμία των εν λόγω τρίτων μερών να εκτελέσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις,
- αφερεγγυότητα των εν λόγω τρίτων μερών,
- καθυστερήσεις στη διαθεσιμότητα ακινήτων προς χρήση/εμπορική λειτουργία, κακή ποιότητα εργασιών και δυνητική ευθύνη για την Εταιρεία που απορρέει από αυτήν (μεταξύ άλλων, π.χ., όσον αφορά σε ρήτρες από χρήστες/μισθωτές, στην ενδεχόμενη επιλογή κακής ποιότητας δομικών υλικών και μη συμμόρφωσης με ορισμένα τεχνικά χαρακτηριστικά των κατασκευαστικών έργων),
- απάτη ή αδικοπρακτική συμπεριφορά από στέλεχος, υπάλληλο ή αντιπρόσωπο τρίτου μέρους, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα ζημιές και δυσφήμιση της Εταιρείας,
- διενέξεις μεταξύ της Εταιρείας και των εν λόγω τρίτων μερών.

Οποιαδήποτε αδυναμία των αντισυμβαλλομένων της Εταιρείας να τηρήσουν τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει έναντί της ή/και σε περίπτωση που η Εταιρεία κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά στο πλαίσιο αξιώσεων λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων της, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της ρευστότητας της Εταιρείας, καθώς επίσης ενδέχεται να επηρεάσει την πραγματοποίηση των επενδύσεων οι

οποίες βρίσκονται υπό εξέταση. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

5. Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι, καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα της Εταιρείας. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματά της.

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, τις δραστηριότητες και την κερδοφορία της Εταιρείας. Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από ό,τι σε άλλα μέρη της Ευρώπης. Αυτός ο κίνδυνος επιτείνεται από το γεγονός της συγκέντρωσης του Χαρτοφυλακίου, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, στην Ελλάδα. Αυτά τα περιστατικά θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές ή να καταστρέψουν ακίνητα της Εταιρείας, με αποτέλεσμα ουσιώδεις απώλειες που υπερβαίνουν την ασφαλιστική κάλυψη της Εταιρείας και ενδέχεται να προκαλέσουν μείωση των εσόδων από μισθώματα, των ταμειακών ροών και των κερδών της.

Επιπλέον, ταραχές και άλλες βιαιοπραγίες, συμπεριλαμβανομένων των τρομοκρατικών επιθέσεων, μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητες της Εταιρείας. Τέτοιες επιθέσεις ή οποιαδήποτε ένοπλη σύγκρουση μπορεί να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων της Εταιρείας μέσω ζημιών, καταστροφής, απώλειας ή αυξημένου κόστους ασφάλειας και μπορεί να επηρεάσουν την προθυμία των νέων ενοικιαστών να μισθώσουν τα ακίνητα και των υφιστάμενων ενοικιαστών να ανανεώσουν τις μισθώσεις.

Σημειώνεται ότι τα πέντε σημαντικότερα ακίνητα της Εταιρείας ((1) συγκρότημα γραφείων The Orbit, (2) Εμπορικό Κέντρο River West & River West Open, (3) Υπεραγορά IKEA, (4) Εμπορικό Πάρκο Mare West και (5) ξενοδοχείο Wyndham Grand Athens), κατά την 31.12.2023, αντιστοιχούν σε ποσοστό 54,9% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και 74,6% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή των σημαντικότερων ακινήτων κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου»). Επιπλέον, τα ακίνητα της Εταιρείας τα οποία βρίσκονται στο Νομό Αττικής αντιπροσωπεύουν το 87,6% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και 89,4% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον επιχειρηματικό της σχεδιασμό, η Εταιρεία σκοπεύει να συνεχίσει να επενδύει σε ακίνητα στην Ελλάδα (βλ. σχετικά ενότητες 3.5.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας» και 3.5.2 «Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στους κινδύνους που απορρέουν από την εν λόγω συγκέντρωση, ενδεχομένως σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μια άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά εντός του Ελλαδικού χώρου ή σε άλλες χώρες.

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ενδεικτικά, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα ακίνητα στην Ελλάδα ανέρχεται στο ποσό των €342.270 χιλ. και για το ένα ακίνητο στη Βουλγαρία ανέρχεται στο ποσό των €5.402 χιλ., καλύπτοντας το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιάς και, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (κατασκευή αντίστοιχου κτηρίου). Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, η Εταιρεία είναι ασφαλισμένη για την αδυναμία χρήσης των εκμισθωμένων ακινήτων της (απώλεια ενοικίων) για 12 μήνες, με συνολικό ποσό €29.436 χιλ.

Ωστόσο το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ενδέχεται να μην επαρκεί για την κάλυψη ζημιών στα ακίνητα της Εταιρείας. Περαιτέρω, σε αριθμό ασφαλιστικών συμβάσεων υπάρχει ρητή εξαίρεση από την ασφαλιστική κάλυψη, ή περιορισμός της αποζημίωσης, για ζημιές που συνδέονται με πανδημία ή μεταδοτικές ασθένειες, όπως για παράδειγμα η νόσος COVID-19. Επιπλέον, σεισμός ή άλλη φυσική καταστροφή, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πράξεις πολέμου θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημιά στην ελληνική και την παγκόσμια χρηματοπιστωτική αγορά και οικονομία.

Επίσης, ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κανονισμούς και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Επίσης, η Εταιρεία μπορεί να παραμείνει υπεύθυνη για κάθε δανειακή της υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή της σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους.

Σημαντικές ζημίες από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιαστικά αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ενδέχεται να προκαλέσει απώλεια εσόδων μισθωμάτων και η ασφαλιστική αποζημίωση ενδέχεται να καταβληθεί με καθυστέρηση, καθώς και να μην καλύπτει πλήρως, ή και καθόλου, την απώλεια εσόδων, γεγονότα που θα μείωναν την κερδοφορία της Εταιρείας.

6. Σε περίπτωση που η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων, λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητές της, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύνανται να έχουν ουσιαστικά αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία προσπαθήσει να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου της, είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση, είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση οποιουδήποτε αγοραστή. Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις εύλογης αξίας που αποτυπώνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης ενέχουν υποκειμενικότητα και βασίζονται σε συγκεκριμένες υποθέσεις που προϋποθέτουν την ελεύθερη διάθεση των ακινήτων στην αγορά για επαρκές χρονικό διάστημα, ενώ δεν αντικατοπτρίζουν τις τιμές πώλησης που θα μπορούσαν να επιτύχουν υπό συνθήκες πίεσης.

Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλής ζήτησης, χαμηλών τιμών, οικοπέδα και ακίνητα μπορεί να καταστούν εν μέρει μη ρευστοποιήσιμα, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να φέρει αντιμέτωπη την Εταιρεία με δυσκολίες στην επιτυχή διάθεση των ακινήτων σε εύθετο χρόνο, χωρίς εκτεταμένες προσπάθειες προώθησης ή χωρίς μείωση των τιμών πώλησης αυτών των ακινήτων εντός των επιτρεπόμενων ορίων του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Επιπλέον, η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρείας (η πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα) μπορεί να συμβάλει στην αδυναμία ρευστοποίησης και στη μεταβλητότητα των αξιών εκτίμησης ως αποτέλεσμα της αδυναμίας ρευστοποίησης και της μεταβλητότητας των τοπικών αγορών ακινήτων. Συνεπώς, το μέγεθος και οι εν γένει οικονομικές συνθήκες των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται η Εταιρεία είναι και αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν τη δυνατότητα ρευστοποίησης των επενδύσεών της.

Η αξία που μπορεί να επιτευχθεί κατά τη ρευστοποίηση του Χαρτοφυλακίου σε κάθε δεδομένη στιγμή θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως:

- την προσφορά και τη ζήτηση εμπορικών ακινήτων και τη ρευστότητα της σχετικής αγοράς,
- το επίπεδο των μισθωμάτων,
- δαπάνες σε σχέση με την ανακαίνιση και την επαναμίσθωση ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της παροχής οικονομικών κινήτρων σε νέους μισθωτές (επί παραδείγματι, περίοδοι χάριτος ως προς το μίσθωμα),
- ενδεχόμενη αμφισβήτηση του τίτλου ιδιοκτησίας ή διεκδίκηση,
- αλλαγή πολεοδομικού σχεδιασμού ή/και νομοθεσία που επηρεάζει τα υπό ανάπτυξη ακίνητα και τα ακίνητα που πρόκειται να αναπτυχθούν μελλοντικά,
- παράνομη κατοχή από τρίτα μέρη κενών ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία (με την επακόλουθη επιβάρυνση της Εταιρείας με δικαστικά έξοδα για την ανάκτηση της κατοχής αυτών των ακινήτων) ή άρνηση από τους μισθωτές να εγκαταλείψουν το μισθωμένο ακίνητο μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης ή την καταγγελία αυτής,
- διακυμάνσεις των επιτοκίων και του πληθωρισμού,

- γενικές οικονομικές τάσεις, όπως η αύξηση/μείωση του ΑΕΠ, τα επίπεδα απασχόλησης και οι επενδύσεις,
- τη διαθεσιμότητα και την πιστοληπτική ικανότητα των μισθωτών,
- την ελκυστικότητα των ακινήτων σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές,
- αυξήσεις σε φόρους και τέλη επί ακινήτων (για παράδειγμα, φόροι ακινήτων), καθώς και άλλες δαπάνες που συνδέονται με την κυριότητα ακινήτων (για παράδειγμα, ασφαλιστικές και δημοτικές δαπάνες),
- αλλαγές στις κανονιστικές απαιτήσεις και την ισχύουσα νομοθεσία, και
- τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης σε υποψήφιους αγοραστές.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία αντιμετωπίζει περιορισμένη ρευστότητα ή/και αδυναμία δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητές της, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους, εάν αυτό χρειαστεί. Τέτοιου είδους δυσμενείς συνθήκες θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας

- 1. Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο της Εταιρείας, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές αυτής. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησης θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεών της.**

Κατά την 31.12.2023, ο συνολικός δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων) της Εταιρείας ανήλθε σε €214,6 εκατ. Εξ αυτού 36% αφορά δανεισμό με κυμαινόμενο επιτόκιο, για τον οποίο δεν έχουν συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με το δείκτη του χρεωστικού υπολοίπου των δανείων προς το σύνολο του ενεργητικού της, ο οποίος δεν πρέπει να υπερβαίνει ποσοστό 75%. Δεδομένου ότι σχεδόν σε όλες τις δανειακές συμβάσεις της Εκδότριας περιλαμβάνεται η υποχρέωση της Εκδότριας περί συμμόρφωσης αυτής με την ισχύουσα νομοθεσία (συμπεριλαμβανομένου του Νόμου ΑΕΕΑΠ), η παραβίαση της εν λόγω υποχρέωσης ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία των δανειακών συμβάσεων της Εκδότριας.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι στους όρους των δανειακών συμβάσεων, περιλαμβάνονται, κατά περίπτωση, εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις, καθώς και γεγονότα καταγγελίας, κατά τη συνήθη πρακτική για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά, η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση ουσιώδους μεταβολής της ελέγχουσας πλειοψηφίας της Εκδότριας, οι περιορισμοί καταβολής μερισμάτων και λοιπών διανομών προς τους Μετόχους πέραν των υποχρεωτικών με βάση το Νόμο ΑΕΕΑΠ διανεμητέων ποσών και μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένων χωρίς προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, όπως επί παραδείγματι η μη συνδρομή γεγονότος καταγγελίας του δανείου και η τήρηση συγκεκριμένου δείκτη που προβλέπεται στο πρόγραμμα του Πράσινου Ομολόγου, εταιρικών μετασχηματισμών, όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής, περιορισμοί στην εξαγορά μετοχικού κεφαλαίου ή παγίων περιουσιακών στοιχείων άλλων εταιρειών στο σύνολο τους, η χορήγηση δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων ή παροχή ασφαλειών υπέρ τρίτων προσώπων, η ανάληψη, εγγύηση ή αναδοχή οφειλών άλλων εταιρειών ή/και φυσικών προσώπων, η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους και καταγγελία άλλης δανειακής συμβάσεως (cross-default), η τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, η μη σύμμετρη κατάταξη των κατά περίπτωση πιστωτών/ομολογιούχων έναντι ομοειδών πιστωτών (pari passu), περιορισμοί στην πώληση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση του ενεργητικού της Εκδότριας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.), η απόλυτη απαγόρευση ή η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων/βαρών επί περιουσιακών στοιχείων της Εκδότριας (negative pledge) κ.λπ., η λύση ή εκκαθάριση, υπαγωγή σε διαδικασία πτώχευσης ή άλλης διαδικασίας αφερεγγυότητας, λήψη

ασφαλιστικού μέτρου ή διάταξη προσωρινής διαταγής ή αναγκαστική κατάσχεση σε βάρος περιουσιακού στοιχείου της Εκδότης (βλ. ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμφωνίες χρηματοδότησης και τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να θεραπεύσει τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) για τις συγκεκριμένες δανειακές συμβάσεις και οι δανειστές της Εταιρείας δύναται να κηρύξουν αμέσως το σύνολο του χρέους ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεών τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, ή να προχωρήσουν σε αναστολή χρηματοδότησης. Σε μία τέτοια περίπτωση, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσει με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσει τις συμβατικές υποχρεώσεις της.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις και τις δεσμεύσεις της, ενδέχεται να υποχρεωθεί να αναχρηματοδοτήσει το χρέος της ή να υποχρεωθεί να πωλήσει κάποια από τα περιουσιακά της στοιχεία και/ή οι δανειστές θα μπορούσαν να προβούν σε εκτέλεση της εμπράγματης εξασφάλισης που τους έχει παρασχεθεί και να πάρουν υπό την κατοχή τους τα περιουσιακά στοιχεία επί των οποίων είχε παρασχεθεί η εξασφάλιση. Επιπρόσθετα, δεν είναι βέβαιο ότι η ως άνω αναχρηματοδότηση ή η εκποίηση περιουσιακών στοιχείων θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί έγκαιρα ή με ικανοποιητικούς όρους, ή και καθόλου, ιδίως λόγω του μη άμεσα ρευστοποιήσιμου χαρακτήρα των ακινήτων ως περιουσιακά στοιχεία. Τυχόν αναχρηματοδότηση του χρέους της Εταιρείας ενδέχεται να πραγματοποιηθεί σε υψηλότερα επιτόκια και μπορεί να απαιτήσει από την Εταιρεία να συμμορφωθεί με πιο επαχθείς όρους, που θα μπορούσαν να περιορίσουν περαιτέρω τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και να περιορίσουν την ικανότητά της να εφαρμόσει την επενδυτική στρατηγική της με επιτυχία.

Επιπλέον, σε περίπτωση που η Εταιρεία αυξήσει σημαντικά ή προσεγγίσει τον ανώτατο δείκτη μόχλευσης του Νόμου ΑΕΕΑΠ και ειδικότερα μέσω ανάληψης δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο, ενδέχεται να αντιμετωπίσει κίνδυνο επιτοκίων. Ωστόσο μελλοντικά, ακόμη και αν η Εταιρεία συνάψει και διατηρήσει ορισμένες ρυθμίσεις αντιστάθμισης κινδύνου, δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι η αντιστάθμιση θα είναι διαθέσιμη με εύλογους εμπορικούς όρους. Σε περίπτωση που τα επιτόκια αυξηθούν σημαντικά και ταυτόχρονα δεν έχουν συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης, οι δαπάνες της Εταιρείας για την κάλυψη των τόκων θα αυξηθούν αντίστοιχα, μειώνοντας έτσι τις ταμειακές ροές που διατίθενται για επενδύσεις και την καταβολή μερισμάτων.

2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

- 1. Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.**

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ελληνική ΑΕΕΑΠ και οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων και ισοδύναμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις ΑΕΕΑΠ, με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος ποσοστού παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανέρχεται σε 4,50%¹² και επομένως ο σχετικός φορολογικός συντελεστής υπολογίζεται σε 0,55%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται σε δύο δόσεις, εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου εκάστου έτους. Αλλαγές στην ελληνική ή ενωσιακή

¹² Πηγή: https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

φορολογική νομοθεσία ή οι αλλαγές στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ, όπως συνέβη και εντός του 2022 και 2023, ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των ΑΕΕΑΠ ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ και να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να επιτύχει τους επενδυτικούς και χρηματοοικονομικούς της στόχους.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις. Οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην συμφωνούν με την ερμηνεία της Εταιρείας, ή με τις θέσεις που έχει λάβει ή σκοπεύει να λάβει σχετικά με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν για τη συνήθη δραστηριότητά της ή/και για έκτακτες εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία της Εταιρείας, η Εταιρεία θα μπορούσε να αντιμετωπίσει μακροχρόνιες φορολογικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην καταβολή προστίμων ή κυρώσεων και να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματά της. Είναι, επίσης, πιθανόν ακούσια ή για λόγους πέρα από τον έλεγχο της Εταιρείας, να παραλείψει να συμμορφωθεί με ορισμένους φορολογικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με μια συγκεκριμένη συναλλαγή. Αυτό μπορεί να έχει αρνητικό φορολογικό αντίκτυπο και μπορεί επίσης να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι ισχυρισμοί των φορολογικών αρχών να προκαλέσουν επαχθή και μακρά φορολογική διένεξη και την καταβολή σημαντικών ποσών για φόρους, ποινές και τόκους υπερημερίας. Αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

2. Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ και ο Ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων), ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού (βλ. σχετικά ενότητα 3.6 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπλέον, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς και ενωσιακούς νόμους και κανονισμούς, καθώς και με τους νόμους οποιασδήποτε άλλης δικαιοδοσίας στην οποία ενδέχεται να διατηρεί περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τα ακίνητα, τη χρήση της γης, την ανάπτυξη, τη χωροταξία, κανόνες για την υγεία, την ασφάλεια και τη στατικότητα των κτηρίων και την περιβαλλοντική συμμόρφωση. Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά.

Οι εν λόγω νόμοι και κανονισμοί συχνά παρέχουν ευρεία διακριτική ευχέρεια στις διοικητικές αρχές. Επιπλέον, όλοι αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί υπόκεινται σε αλλαγές (ορισμένες εκ των οποίων ενδέχεται να έχουν αναδρομική ισχύ), οι οποίες, μεταξύ άλλων, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες οικοδομικές άδειες, το κόστος ιδιοκτησίας, την αξία των περιουσιακών στοιχείων ή/και τα έσοδα από μισθώματα και τη διαχείριση των ακινήτων. Οι αλλαγές αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να κάνει χρήση ενός ακινήτου όπως είχε αρχικά

προβλεφθεί και να την αναγκάσει να επιβαρυνθεί με αυξημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες ή λειτουργικά έξοδα για να διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τους νέους ισχύοντες νόμους ή κανονισμούς, τις οποίες (δαπάνες) ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ανακτήσει από τους μισθωτές.

Νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις στις οποίες υπόκειται ή ενδέχεται να υπαχθεί στο μέλλον η Εταιρεία, είναι δυνατόν να περιορίσουν μελλοντικά τις δραστηριότητες και τις επενδύσεις της και να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ικανότητά της να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με τις δραστηριότητές της. Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στα λειτουργικά αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται, επί του παρόντος, στην Εταιρεία μπορεί μελλοντικά να τροποποιηθούν. Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε είτε θα τροποποιηθούν ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις, είτε θα θεσπιστούν στο μέλλον νέες νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις, καθώς και τι αντίκτυπο, εάν υπάρξει, θα μπορούσαν να έχουν τροποποιήσεις σε ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή μελλοντικές νέες πράξεις.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες προκειμένου να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.

Τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες, καθώς και, ως ύστατο μέτρο, σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις ειδικότερες απαιτήσεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια της άδειας λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ και κατά συνέπεια του ειδικού πλαισίου φορολόγησής της, ενδεχομένως με αρνητικά αποτελέσματα, και ενδεχομένως και με αναδρομική ισχύ, στους άμεσους και έμμεσους φόρους, επηρεάζοντας τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας στο βαθμό που θα έπρεπε να επαναξιολογήσει τη φορολογική μεταχείριση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας τα προηγούμενα φορολογικά έτη. Περαιτέρω, οι περισσότερες δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου του Πράσινου Ομολόγου, των Ομολογιακών Δανείων με την Alpha Bank A.E., του Ομολογιακού Δανείου με την ΕΤΕ και του ΜΟΔ (βλ. ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), προβλέπουν ότι η για οποιονδήποτε λόγο, ανάκληση ή απώλεια της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ, αποτελεί γεγονός καταγγελίας του σχετικών συμβάσεων. Σε περίπτωση ανάκλησης ή απώλειας της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ κατά τα ανωτέρω, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσει με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια ή ότι το προϊόν της εκκαθάρισης θα επαρκεί προκειμένου να αποπληρώσει τις δανειακές υποχρεώσεις της οι οποίες θα καταστούν ληξιπρόθεσμες, κατά τα ανωτέρω. Σε μία τέτοια περίπτωση, το προϊόν εκκαθάρισης της Εταιρείας, μετά την ικανοποίηση των δανειστών της, ενδέχεται να μην επαρκεί για την επιστροφή του κεφαλαίου στους Μετόχους της Εταιρείας.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάστασή της.

3. Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα των κτηρίων και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων της, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα των κτηρίων και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και δυνητικές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν

πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων). Οι εν λόγω ευθύνες και υποχρεώσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων, την απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημιές στο περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα των κτηρίων και τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από την Εταιρεία. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πωλεί, να εκμισθώνει ή να αναπτύξει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία της ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν στις χώρες που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ο υφιστάμενος ή προηγούμενος ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να ευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, για το κόστος της αφαίρεσης ή της αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός τέτοιων ακινήτων. Αυτές οι δαπάνες θα μπορούσαν να είναι σημαντικές.

Οι σχετικοί νόμοι συχνά προβλέπουν την ευθύνη ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης γνώριζε ή ήταν υπεύθυνος για την παρουσία τέτοιων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι μπορούν επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ιδιοκτησία ή να λειτουργούν οι επιχειρήσεις, και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικές δαπάνες ή να εμποδίζουν την Εταιρεία να συνάψει μισθώσεις με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους. Ενδέχεται να επιβληθούν στην Εταιρεία πρόστιμα, διοικητικές ποινές ή άλλες κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Τρίτα μέρη ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση από την Εταιρεία για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημιές που σχετίζονται με την έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες.

Τα ακίνητα της Εταιρείας υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς της ΕΕ και των κρατών μελών της, καθώς και άλλων συναφών δικαιοδοσιών, που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος και την υγεία και ασφάλεια. Σύμφωνα με τους ως άνω νόμους και κανονισμούς, ενδέχεται να ζητηθεί από την Εταιρεία να αποκτήσει και να διατηρήσει περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις και οποιαδήποτε αδυναμία να πράξει το ανωτέρω μπορεί να επιφέρει πρόστιμα, άλλες ποινές ή διοικητικές κυρώσεις, πρόσθετες δαπάνες και δυνητική έκθεση σε δικαστικές διενέξεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανονισμούς της ΕΕ, η Εταιρεία ενδέχεται να ευθύνεται για τα ακίνητα που της ανήκουν ή μισθώνονται από αυτήν σχετικά με τον εντοπισμό, την αφαίρεση ή την αποκατάσταση ρυπογόνων ουσιών, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών, όπως ο αμίαντος που υπάρχει στα κτήρια, εάν οι περιβαλλοντικές υποχρεώσεις προκύψουν ή εντοπιστούν στο μέλλον. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται να επιβάλλουν αυστηρές υποχρεώσεις που καθιστούν την Εταιρεία υπόχρεη, ανεξάρτητα από τυχόν αμέλεια ή πταίσμα της, και θα μπορούσαν να την καταστήσουν υπεύθυνη για τις πράξεις ή τις συνέπειες που προκαλούνται από άλλους ή ακόμη και για πράξεις που τελούσαν σε συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους κατά το χρόνο διενέργειάς τους. Επιπλέον, τα ακίνητα που έχουν υποστεί μόλυνση ενδέχεται να υποστούν μειώσεις στην αξία τους.

Οι ισχύοντες νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα των κτηρίων και τον πολεοδομικό σχεδιασμό μπορούν επίσης να αποτελέσουν τη βάση για υποχρεώσεις έναντι τρίτων για προσωπική ή άλλου τύπου ζημία (για παράδειγμα, στην περίπτωση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ως αποτέλεσμα της εκπομπής ή διαρροής ρυπογόνων προϊόντων). Σε περίπτωση που ο έλεγχος δέουσας επιμέλειας δεν αναδείξει ή δεν αξιολογήσει σωστά τυχόν σοβαρά ελαττώματα ή υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων, που δεν καλύπτονται από τα έσοδα από την ασφάλιση, η Εταιρεία ενδέχεται να χρειαστεί να επιβαρυνθεί οικονομικά σε σχέση με τα ως άνω ελαττώματα ή υποχρεώσεις.

Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα των κτηρίων και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων της, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάστασή της.

2.2 Παράγοντες Κινδύνου που Σχετίζονται με τις Μετοχές της Εταιρείας

- 1. Η τιμή της Μετοχής ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους ξεφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.***

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών όλων των εισηγμένων εταιρειών υπόκειται σε σημαντικές διακυμάνσεις λόγω πολλών παραγόντων που είτε είναι ειδικοί για την κάθε εταιρεία ή δεν έχουν καμία ουσιαστική σχέση με τη δραστηριότητα και τα αποτελέσματά τους. Για την Εταιρεία, οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μελλοντικές μεταβολές στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, μεταβολές στην αξία των ακινήτων της Εταιρείας, επιπρόσθετες εκδόσεις ή μελλοντικές πωλήσεις Μετοχών ή λοιπών ανταλλάξιμων ή μετατρέψιμων σε κοινές Μετοχές κινητών αξιών, μεταβολή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δια της εκλογής νέων ή αποχώρησης υφιστάμενων, αντικατάσταση ή αλλαγή στελεχών καθοριστικής σημασίας, μεταβολή της προσδοκώμενης απόδοσης μερισμάτων, απόκλιση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων από τις προσδοκίες της αγοράς, τροποποιήσεις στις συστάσεις των χρηματιστηριακών αναλυτών αναφορικά με τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα, γενικές οικονομικές συνθήκες, νομοθετικές μεταβολές στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, την πορεία των διεθνών χρηματαγορών και κεφαλαιαγορών, την ψυχολογία του επενδυτικού κοινού, την απειλή τρομοκρατικών επιθέσεων ή εχθροπραξιών σε ευαίσθητες για την παγκόσμια οικονομία περιοχές και γενικότερα το αίσθημα γεωπολιτικής αστάθειας και λοιπά γεγονότα και παράγοντες εντός ή εκτός του ελέγχου της Εταιρείας. Η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά από την Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) των Μετοχών της Εταιρείας.

Οι χρηματιστηριακές αγορές εκ φύσεως παρουσιάζουν μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τις γενικές οικονομικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες, ενδέχεται να έχει ουσιαστική δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας.

- 2. Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών μπορεί να διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης.***

Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της στο Χ.Α. δεν θα διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο, οι επενδυτές θα υποστούν ζημία εξ υποτιμήσεως.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι οι επενδυτές θα μπορούν να πωλήσουν τις Νέες Μετοχές, που θα αποκτήσουν κατά την Αύξηση, μόνο κατόπιν της καταχώρισης αυτών στους λογαριασμούς αξιών τους και την έναρξη διαπραγμάτευσής τους στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

- 3. Η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις που προβλέπονται ή θα προβλέπονται στις χρηματοδοτικές της συμβάσεις.***

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις ΑΕΕΑΠ, και ειδικότερα κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το Νόμο ΑΕΕΑΠ, και τις διατάξεις του καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία προβλέπεται να διανέμει ετησίως στους Μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Ωστόσο, σύμφωνα με τις διατάξεις του καταστατικού και του Νόμου ΑΕΕΑΠ, επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία (βλ. ενότητα 3.20 «Μερισματική Πολιτική» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Οποιαδήποτε απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας για την καταβολή μερισμάτων εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων της διαθεσιμότητας κερδών ή/και αποθεματικών προς διανομή (μετά την πλήρωση τυχόν σχετικών όρων του ελληνικού εταιρικού δικαίου) και της επάρκειας μετρητών. Η δημιουργία κερδών και άλλων αποθεματικών προς διανομή εξαρτάται με τη σειρά της από σειρά παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων της επιτυχούς διαχείρισης των επενδύσεων της Εταιρείας, της απόδοσης των ακινήτων της, του κόστους δανεισμού, των φόρων και των κερδών από την ανάπτυξη, εκμετάλλευση και την πώληση των ακινήτων.

Περαιτέρω, ορισμένες από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας (βλ. ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις»), προβλέπουν περιορισμούς ή/και την τήρηση συγκεκριμένων προϋποθέσεων, συμπεριλαμβανομένης της μη συνδρομής ή και επέλευσης γεγονότος καταγγελίας του δανείου, για την καταβολή μερισμάτων και λοιπών διανομών προς τους Μετόχους (όπως ενδεικτικά μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με επιστροφή του προς τους Μετόχους), με εξαίρεση τη διανομή του ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η οποία δεν υπόκειται σε σχετικούς περιορισμούς.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις στην καταβολή μερισμάτων που υφίστανται ή θα υφίστανται μελλοντικά στις δανειακές της συμβάσεις.

4. Η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της από τους υφιστάμενους Μετόχους της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν.

Σύμφωνα με την από 17.05.2024 επιστολή της, προς το Δ.Σ. της Εταιρείας, η Viohalco SA/NV και οι θυγατρικές της θα μπορούν μετά τη λήξη της περιόδου Lock-Up 180 ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία έναρξης Διαπραγμάτευσης των Μετοχών ή και εντός αυτής εφόσον πρόκειται για μεταβιβάσεις Μετοχών μεταξύ της Viohalco SA/NV και των θυγατρικών της, μεταξύ θυγατρικών της, ή προς στρατηγικούς επενδυτές οι οποίοι θα αναλάβουν επίσης τις δεσμεύσεις της Υποχρεωτικής Διακράτησης Μετοχών, και για το ίδιο ως άνω χρονικό διάστημα, καθώς και σε τυχόν μεταβιβάσεις σε μέλη του Χ.Α. τα οποία ενεργούν ως ειδικοί διαπραγματευτές, να διαθέσουν τις μετοχές τους στην αγορά (βλ. σχετικά ενότητα 4.6 «Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up)» του Ενημερωτικού Δελτίου). Η διάθεση ενός σημαντικού αριθμού Μετοχών, ή η δημιουργία της αντίληψης ότι υπάρχει πιθανότητα τέτοιου γεγονότος, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της τιμής διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών Μετόχων να πωλήσουν τις Μετοχές από καιρού εις καιρόν ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πωλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπρόσθετα, σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, η Εταιρεία δεν μπορεί να διασφαλίσει τους Μετόχους ότι θα υπάρξει επαρκής ζήτηση στη χρηματιστηριακή αγορά, ώστε να μπορέσουν να πωλήσουν τις Μετοχές τους τη χρονική στιγμή που επιθυμούν ακόμα και σε μη εύλογη αξία.

5. Μελλοντική έκδοση νέων Μετοχών πιθανόν να απομειώσει τη συμμετοχή των Μετόχων στην Εταιρεία (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους ή σε περίπτωση που δεν υφίσταται δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών Μετόχων. Επιπλέον, στην περίπτωση που δεν αναπτυχθεί ή δεν διατηρηθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά, η ρευστότητα και η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς.

Ενδεχόμενη μελλοντική έκδοση νέων κοινών Μετοχών από την Εταιρεία, μπορεί να προκαλέσει απομείωση του ποσοστού συμμετοχής (dilution) και μείωση στην τιμή διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων κοινών Μετοχών της Εταιρείας με συνεπακόλουθη μείωση της αξίας των υφιστάμενων Μετοχών των Μετόχων που δεν συμμετέχουν στην έκδοση αυτή, καθώς θα αναλογούν πλέον σε μικρότερο μέρος του μετοχικού κεφαλαίου και η τιμή διαπραγμάτευσής τους θα έχει επηρεασθεί αρνητικά από τον όγκο της συναλλαγής.

Στην περίπτωση που η Εταιρεία επιλέξει να αντλήσει περαιτέρω κεφάλαια μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, ενδέχεται να απομειωθεί η συμμετοχή των υφιστάμενων Μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, εάν η αύξηση γίνει με δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών Μετόχων και εκείνοι αδυνατούν να καταβάλλουν το ποσό συμμετοχής στην αύξηση που τους αναλογεί ή καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών Μετόχων. Εφόσον συντρέξουν οι ανωτέρω περιπτώσεις, η συμμετοχή των εν λόγω Μετόχων στην Εταιρεία θα απομειωθεί έμμεσα, με την εισαγωγή νέων Μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο.

Καθώς οι Μετοχές της Εταιρείας δεν έχουν τεθεί στο παρελθόν σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, δεν υπάρχει εγγύηση ότι θα αναπτυχθεί ή θα διατηρηθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά ικανή για τη ρευστοποίηση των Μετοχών της Εταιρείας μετά την Εισαγωγή. Συγκεκριμένα, πολλοί επενδυτές ενδέχεται να επιλέξουν να διατηρήσουν τις Μετοχές της Εταιρείας που θα κατέχουν μετά την Εισαγωγή τους στο Χ.Α. για παρατεταμένη περίοδο. Στην περίπτωση που δεν αναπτυχθεί ή δεν διατηρηθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά, η ρευστότητα και η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς. Ακόμη και στην περίπτωση που αναπτυχθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά, η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζει την αξία της Εταιρείας.

6. Ο βασικός Μέτοχος Viohalco SA/NV έχει τη δυνατότητα να ασκεί σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων, τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης και ενδέχεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που απορρέουν από τις Μετοχές του κατά τρόπο που δεν εξυπηρετεί τα συμφέροντα των υπόλοιπων Μετόχων

Η Viohalco SA/NV κατέχει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου άμεσα και έμμεσα το 81,50% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (βλ. σχετικά ενότητα 3.14 «Κύριοι Μέτοχοι») και επομένως ελέγχει μόνη, κατά την έννοια του αρ. 3 παρ. 1(γ) του Ν. 3556/2007, την Εταιρεία. Ακόμα και μετά την επιτυχή λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και την έκδοση των Εκ Μετατροπής Μετοχών, θα συνεχίσει να ελέγχει τις αποφάσεις που λαμβάνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, μεταξύ των οποίων, αποφάσεις για αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποιήσεις στο καταστατικό της Εταιρείας, καθώς και για την εκλογή των μελών του Δ.Σ., τη διανομή ή μη μερίσματος, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών, μεταβίβασης σημαντικού τμήματος των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και άλλα.

Ο βασικός Μέτοχος ενδέχεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου κατά τρόπο που να μην είναι προς το συμφέρον άλλων Μετόχων ή να μην είναι υπό τη σύμφωνη γνώμη τους. Στον βαθμό που η Εταιρεία δύναται να γνωρίζει, ο έλεγχος που ασκείται από τον βασικό της Μέτοχο δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση αυτού, η Εταιρεία φροντίζει να υιοθετεί και να εφαρμόζει πολιτικές και διαδικασίες που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία περί ανωνύμων εταιρειών και εταιρικής διακυβέρνησης, συμπεριλαμβανομένων όσων ισχύουν για τις εισηγμένες εταιρείες, ήδη πριν την Εισαγωγή των Μετοχών της στο Χ.Α.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά στον έλεγχο της Εταιρείας.

Στο βαθμό που τα συμφέροντα του βασικού Μετόχου μπορεί να διαφέρουν από αυτά των λοιπών Μετόχων της Εταιρείας, οι υπόλοιποι Μέτοχοι μπορεί να βρεθούν σε μειονεκτική θέση από τυχόν ενέργειες που ενδέχεται να επιδιώξει.

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομώνων

3.1.1 Δηλώσεις Συμφερόντων

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομώνων (ήτοι, της PwC, της Δικηγορικής Εταιρείας και των Ανεξάρτητων Εκτιμητών (α) ΑΞΙΕΣ Α.Ε., (β) GEOAXIS και (γ) ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα Μετοχών ή και ομολόγων της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

3.1.2 Νομικός Έλεγχος

Στο πλαίσιο σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, κατόπιν εντολής των Συμβούλων Έκδοσης και των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων προς τη Δικηγορική Εταιρεία με την επωνυμία «Καρατζά και Συνεργάτες» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013), που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 (Συγκρότημα Γραφείων The Orbit – 5^{ος} όροφος, Τ.Κ. 115 24), τηλ. 210 3713600 (εφεξής η «Δικηγορική Εταιρεία» ή «Νομικός Ελεγκτής») διενεργήθηκε νομικός έλεγχος για τη χρονική περίοδο από 15.10.2019 έως και την 21.05.2024, των στοιχείων της Εταιρείας και της συμμετοχής της «THE GRID Α.Ε.» (εφεξής για τους σκοπούς της παρούσας ενότητας η «Συμμετοχή») (εφεξής ο «Νομικός Έλεγχος»).

Ο Νομικός Έλεγχος πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επικείμενης Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και με βάση τον κατάλογο αιτούμενων εγγράφων που υποβλήθηκε στην Εταιρεία, καθώς και αντίστοιχες συμπληρωματικές πληροφορίες που ζητήθηκαν κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου. Τα αιτηθέντα έγγραφα και στοιχεία που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν επαρκή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για το σκοπό σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου στο πλαίσιο της εντολής βάσει της οποίας διενεργήθηκε ο Νομικός Έλεγχος και με βάση τη συνήθη πρακτική.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρεία με βάση τα ανωτέρω, τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση της η Εταιρεία, η Δικηγορική Εταιρεία συντάσσει την από 21.05.2024 Επιστολή Νομικού Ελέγχου.

Από το Νομικό Έλεγχο δεν προέκυψαν ευρήματα που θα καθιστούσαν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου ανακριβείς ή παραπλανητικές. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, η Επιστολή Νομικού Ελέγχου συμπεριλαμβάνει τα ακόλουθα συμπεράσματα:

- «τα στοιχεία που ζητήσαμε και ελέγξαμε είναι πλήρη και επαρκή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για το σκοπό σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου στο πλαίσιο της Εντολής,
- δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σε αυτό σύμφωνα με το Ν. 4706/2020 και σε συνδυασμό με τον Κανονισμό (ΕΕ) 1129/2017 και τους κατ' εξουσιοδότηση κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 (εφεξής ο «Κανονισμός») και την εν γένει χρηματιστηριακή νομοθεσία, έκαστος όπως ισχύει,
- τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και άπτονται του Νομικού Ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό, τα άρθρα 57-68 του Ν. 4706/2020, τον Ν. 3371/2005, τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία, έκαστος όπως ισχύει, είναι πλήρη και ακριβή,
- η Εταιρεία υιοθετεί και συμμορφώνεται με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152

και 153) και την απόφαση 5/204/14.11.2000 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, στο βαθμό που ισχύουν, του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως έκαστος έχει τροποποιηθεί και εκάστοτε ισχύει, και διαθέτει κανονισμό λειτουργίας ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 4706/2020,

- η νομική κατάσταση της Εταιρείας και της Συμμετοχής είναι σύμφωνη με τις διατάξεις της νομοθεσίας στην οποία υπόκεινται όσον αφορά στην ίδρυσή τους και την καταστατική τους λειτουργία και κατέχουν όλες τις απαιτούμενες από το νόμο άδειες και εγκρίσεις για την άσκηση των δραστηριοτήτων τους,
- η Εταιρεία συμμορφώνεται ουσιωδώς με τις διατάξεις της νομοθεσίας για τους Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες ελληνικούς νόμους και κανονισμούς,
- το καταστατικό της Εταιρείας και της Συμμετοχής έχουν εναρμονιστεί με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4548/2018,
- το καταστατικό της Εταιρείας και της Συμμετοχής δεν παραβιάζει τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση και τη λειτουργία τους,
- το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και της Συμμετοχής είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές τους πλήρως αποπληρωμένες,
- πέραν της Αύξησης και της επικείμενης μεταβολής του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας λόγω της μετατροπής, σύμφωνα με τους όρους των μετατρέψιμων ομολογιών που εκδόθηκαν δυνάμει του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, το οποίο η Εκδότρια εξέδωσε δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία αποφάσισε τους βασικούς όρους του δανείου, καθώς και της από 06.09.2023 απόφασης του Δ.Σ. της κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης από την ίδια Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση, ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ, δεν υπάρχει άλλη απόφαση για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ή άλλη τροποποίηση αυτού που να εκκρεμεί,
- οι μετοχές της Εταιρείας έχουν εκδοθεί νομίμως και αποφέρουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις στους μετόχους της και δεν υπάρχουν άλλες υποχρεώσεις ή βάρη επί των μετοχών, πλην όσων επιβάλλει ο νόμος ή όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο,
- οι μετοχές της Εταιρείας είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων ή άλλοι περιορισμοί που να περιορίζουν έναντι τρίτων την ελεύθερη μεταβίβαση των μετοχών ή/και την Εισαγωγή τους στο Χ.Α., πλην όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, κατά περίπτωση,
- δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές έκδοσης της Εταιρείας, ιδρυτικοί τίτλοι, ή κινητές αξίες εξαγοράσιμες ή ανταλλάξιμες με μετοχές της Εταιρείας,
- δεν υπάρχουν κινητές αξίες μετατρέψιμες σε μετοχές της Εταιρείας, με την εξαίρεση των κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ομολογιών που εκδόθηκαν δυνάμει του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, το οποίο η Εκδότρια εξέδωσε δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία αποφάσισε τους βασικούς όρους του δανείου, καθώς και της από 06.09.2023 απόφασης του Δ.Σ. της κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης από την ίδια Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση, ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ,
- δεν υφίστανται, πλην όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης μετοχών, συμβάσεις επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα προαίρεσης αγοράς των μετοχών της Εταιρείας, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης ή συμφωνίες διανομής κερδών, ή διανομής μερίσματος ή συμφωνία που να προβλέπει ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης,
- τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας δεν συμμετέχουν στο μετοχικό της κεφάλαιο και δεν υφίστανται δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών της Εταιρείας,
- δεν διαπιστώθηκε κάποια παράβαση από την Εταιρεία ή τη Συμμετοχή ως προς οποιοσδήποτε ουσιώδεις υποχρεώσεις τους, που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή ουσιώδη σύμβαση, στις οποίες είναι

συμβαλλόμενες, και η οποία παράβαση θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας,

- για τα ακίνητα που είναι ιδιοκτησίας της Εταιρείας και της Συμμετοχής και περιλαμβάνονται στο Νομικό Έλεγχο, η Εταιρεία ή η Συμμετοχή, κατά περίπτωση, έχουν δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας και νομής επί των ακινήτων τους, ή άλλως δικαίωμα νόμιμης χρήσης κατά τους όρους των οικείων συμβάσεων. Τα δε εμπράγματα βάρη που τυχόν έχουν συσταθεί επί αυτών περιγράφονται στην ενότητα 3.5.6.4 του Ενημερωτικού Δελτίου,
- από τον έλεγχο της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας και της Συμμετοχής στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου δεν προέκυψαν ευρήματα που να έχουν σημαντική επιρροή στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας,
- η Εταιρεία και η Συμμετοχή δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση ή ανάλογη κατάσταση και δεν εκκρεμούν κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή ή άλλη συναφής αίτηση και ότι η καταστατική άδεια λειτουργίας τους (εφόσον τέτοια υφίσταται) δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί οιαδήποτε απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους,
- η Εταιρεία είναι ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερη στην Ελλάδα,
- δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές και διαιτητικές υποθέσεων στις οποίες εμπλέκονται η Εταιρεία ή/και η Συμμετοχή των οποίων η πιθανή αρνητική έκβαση ενδέχεται να επηρεάσει ουσιωδώς τη νομική και την οικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρείας,
- δεν υφίσταται α) στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο τέθηκε υπόψη σας και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο, β) γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή,
- η διαδικασία που ακολουθήθηκε από την Εταιρεία για την υποβολή της αίτησης εισαγωγής είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία.»

Η Δικηγορική Εταιρεία δηλώνει ότι παρέχει τη συναίνεσή της για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο και για τη θέση της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω ιστοτόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 21.1 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Το πλήρες κείμενο της από 21.05.2024 Επιστολής Νομικού Ελέγχου είναι έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Το περιεχόμενο της Επιστολής Νομικού Ελέγχου έχει ληφθεί υπόψη στη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.1.3 Πρόσθετες Εργασίες της ΠραιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία

Κατόπιν σχετικής εντολής των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και Συμβούλων Έκδοσης, διενεργήθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ανδρέα Ριρή (Α.Μ. ΣΟΕΛ 6560) της ελεγκτικής εταιρείας «ΠραιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» (εφεξής «ΡwC»), Λ. Κηφισίας 268, 15332 Χαλάνδρι, τηλ. 210 6874400 (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113), οι ακόλουθες πρόσθετες ελεγκτικές εργασίες:

- Συντάχθηκε η από 22.05.2024 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών (σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών») που συνίστανται στην επαλήθευση της ορθής μεταφοράς στο Ενημερωτικό Δελτίο των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παρουσιάζονται στις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2021, 2022 και 2023 και τις Καταστάσεις Επενδύσεων των αντίστοιχων ετών, οι οποίες έχουν αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από ανεξάρτητο ελεγκτή, προκειμένου να εξασφαλισθεί η ακρίβεια, επικαιρότητα και πληρότητα του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου, με βάση τις καταστάσεις αυτές. Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την ΡwC, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα

τα οποία καθιστούν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου, όπου σχετίζονται με τις εν λόγω διαδικασίες και ενότητες, ανακριβείς ή παραπλανητικές.

- Συντάχθηκε η από 22.05.2024 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Διασφάλισης πέραν Ελέγχου και Επισκόπησης Ιστορικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης», επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, απόσπασμα της οποίας περιλαμβάνεται στην ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την PwC, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, προκύπτει ότι η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της.

Οι προαναφερθείσες εκθέσεις της ελεγκτικής εταιρείας PwC είναι έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλ. ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.1.4 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2021, 31.12.2022 και 31.12.2023 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από Ανεξάρτητους Εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021, 31.12.2022 και 31.12.2023, αντίστοιχα.

Αναλυτικότερα, οι Εκθέσεις Εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021 διενεργήθηκαν από τις ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες (α) «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΝΟΜΩΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» (εφεξής «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.»), η οποία εδρεύει στην οδό Σέκερη 4, Αθήνα, Τ.Κ. 106 74, τηλ. 213 0169550 και φέρει Α.Φ.Μ 999635558 και (β) «ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», της οποίας ο διακριτικός τίτλος είναι «GEOAXIS» (εφεξής «GEOAXIS»), η οποία εδρεύει στην οδό Κοραή 7, Αγία Παρασκευή, Τ.Κ. 153 43, τηλ. 210 6082709 και φέρει Α.Φ.Μ 800469572.

Οι Εκθέσεις Εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022 και την 31.12.2023 διενεργήθηκαν από τις ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες (α) «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.», (β) «GEOAXIS» και (γ) «Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (εφεξής «ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.»), η οποία εδρεύει στην Λεωφόρο Βουλιαγμένης 15, Αθήνα, Τ.Κ. 116 36, τηλ. 210 7567567 και φέρει Α.Φ.Μ. 094449269.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 5101101000 και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 5. Έχει Α.Φ.Μ. 999635558 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ. Η νομική της μορφή είναι ανώνυμη εταιρεία και η νομοθεσία από την οποία διέπεται είναι η ελληνική και χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα. Η ΑΞΙΕΣ Α.Ε. είναι μέλος του δικτύου της CBRE. Ο ιστότοπος της εν λόγω εταιρείας είναι <https://www.cbre-axies.gr>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον ιστότοπο αυτό δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου. Την 18.10.2023 μεταξύ της Εταιρείας και της ΑΞΙΕΣ Α.Ε. υπεγράφη σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) ακινήτων της Εταιρείας της 31.12.2023.

Η εταιρεία GEOAXIS είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 124198103000 και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 1. Έχει Α.Φ.Μ. 800469572 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. Χολαργού. Η νομική της μορφή είναι μονοπρόσωπη εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και η νομοθεσία από την οποία διέπεται είναι η ελληνική και χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα. Ο ιστότοπος της εν λόγω εταιρείας είναι <https://www.geoaxis.gr/el/>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον ιστότοπο αυτό δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου. Την 12.10.2023 μεταξύ της Εταιρείας και της GEOAXIS υπεγράφη σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) ακινήτων της Εταιρείας της 31.12.2023.

Η εταιρεία ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 002795301000 και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 12. Έχει Α.Φ.Μ. 094449269 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών. Η νομική της μορφή είναι ανώνυμη εταιρεία, η νομοθεσία από την οποία διέπεται είναι η ελληνική και χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα. Η ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. είναι μέλος του δικτύου της BNP PARIBAS REAL ESTATE. Ο

ιστότοπος της εν λόγω εταιρείας είναι <https://danos.gr/>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον ιστότοπο αυτό δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου. Την 07.11.2023 μεταξύ της Εταιρείας και της ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. υπεγράφη σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) ακινήτων της Εταιρείας της 31.12.2023.

Οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές, μέσω σχετικών επιστολών που έχουν παράσχει, συναινούν για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023, κατά περίπτωση, για τα ακίνητα στο Ενημερωτικό Δελτίο. Επίσης, συναινούν οι εκθέσεις εκτίμησης για την 31.12.2023 να είναι έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η Εταιρεία ελέγχεται από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021 έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Κωνσταντίνο Μιχαλάτο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701), της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 113), Λ. Κηφισίας 268, 153 32 Χαλάνδρι. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από την Τ.Γ.Σ. της 01.06.2022 (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.15 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Σωκράτη Λεπτό Μπούρτζη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 41541), της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 113), Λ. Κηφισίας 268, 153 32 Χαλάνδρι. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από την Τ.Γ.Σ. της 08.06.2023 (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.15 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023 έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Σωκράτη Λεπτό Μπούρτζη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 41541), της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 113), Λ. Κηφισίας 268, 153 32 Χαλάνδρι. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 4.3.2024 και θα υποβληθούν προς έγκριση στην τακτική Γ.Σ. της 12.6.2024 (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.15 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Ουδείς από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές έχει παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων του για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες (ήτοι, τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023) και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι Εκθέσεις Ελέγχου της PwC για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023, στις οποίες διατυπώνεται γνώμη χωρίς επιφύλαξη και οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023, αντίστοιχα, θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει αυτών και περιλαμβάνονται στον ιστότοπο της Εκδότριας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>.

3.3 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

3.3.1 Σύνομο Ιστορικό και Ανάπτυξη

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η νόμιμη επωνυμία της Εταιρείας είναι «NOBAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος «NOVAL PROPERTY». Στην αγγλική γλώσσα, η επωνυμία είναι «NOVAL PROPERTY REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY». Ο κωδικός LEI της Εταιρείας (Legal Entity Identifier) είναι 213800XKY8GHKN57D970.

Η Εταιρεία συστάθηκε ως Α.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., δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευόμενων εταιρειών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: Viohalco SA/NV, BITPOYBIT ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848/14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.

Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337/3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού.

Με την από 02.10.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €21.962.959, συνεπεία της συγχώνευσης διά απορρόφησης της ανώνυμης εταιρείας «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», συμφώνως με τις διατάξεις των άρθρων 6-22 του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972, με την ακύρωση των υφιστάμενων Μετοχών και την έκδοση 247.321.611 νέων Μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη.

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου («ΑΜΚ») με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Το ποσό της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ανήλθε σε €21.346.259. Στο πλαίσιο της ανωτέρω αναφερόμενης ΑΜΚ, η Εταιρεία απέκτησε -μεταξύ άλλων- τις κατωτέρω δύο (2) νέες συμμετοχές:

- α. Το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Κατά την ολοκλήρωση της ΑΜΚ, η εν λόγω εταιρεία είχε στην ιδιοκτησία της τέσσερα (4) ακίνητα, δύο (2) στη Μάνδρα Αττικής, ένα (1) στη Μαγούλα Αττικής και ένα (1) στη Θεσσαλονίκη.
- β. Το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ». Κατά την ολοκλήρωση της ΑΜΚ, η εν λόγω εταιρεία είχε στην ιδιοκτησία της ένα (1) ακίνητο στην Κέρκυρα.

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

Με την από 04.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η έκδοση του ΜΟΔ, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, ποσού έως €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 ΜΟΔ από την EBRD (αναλυτικότερα βλέπε ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Κατά την ίδια Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε, μεταξύ άλλων, η μείωση του συνολικού αριθμού των Μετοχών της Εταιρείας δια συνένωσης των παλαιών

Μετοχών σε αναλογία 2,50 παλαιές Μετοχές προς 1 νέα Μετοχή της Εταιρείας (reverse split 2,50:1) (αναλυτικότερα βλέπε ενότητα 3.24.1 «Μετοχικό Κεφάλαιο» του Ενημερωτικού Δελτίου), καθώς και η Εισαγωγή.

Η Εταιρεία από τη σύστασή της εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατά την έννοια του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τις διατάξεις του Ν. 4209/2013 δια του οποίου ενσωματώθηκε στην Ελλάδα η Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και άλλες διατάξεις, ως τροποποιηθείσες ισχύουν, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύουν για τις εταιρείες, των οποίων κινητές αξίες αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά, εφαρμόζονται αναλόγως στην Εταιρεία από τη σύστασή της (σχετικά με εταιρική διακυβέρνηση βλ. ενότητα 3.11.4 «Εταιρική Διακυβέρνηση» του Ενημερωτικού Δελτίου). Αναλυτικότερα, το θεσμικό πλαίσιο που αφορά στη λειτουργία της Εταιρείας παρατίθεται στην ενότητα 3.6 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, με την υπ' αριθμ. 5/995/20.09.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η προθεσμία για την εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών έχει παραταθεί μέχρι την 15.10.2024.

Η χώρα σύστασης της Εταιρείας είναι η Ελλάδα και η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2-4, ΤΚ 115 27. Τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67, τηλ. 216 8608086. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 152321260000. Η διάρκεια της Εταιρείας είναι πενήτηκονταετής και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2069.

Ο διαδικτυακός τόπος της Εταιρείας είναι www.noval-property.com. Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλ. ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.4 Επενδύσεις

3.4.1 Επενδύσεις από 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία από την ΑΕΕΑΠ ή από τις εταιρείες που περιλαμβάνονται στο άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε αποτίμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική υπό την έννοια ότι το αντίτιμο που δύναται να καταβληθεί από την ΑΕΕΑΠ ώστε να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλότερο από την αξία του περιουσιακού στοιχείου, όπως αυτή καθορίστηκε από τον εκτιμητή, αλλά δεν μπορεί να την υπερβαίνει κατά ποσοστό ανώτερο του 5% της εκτιμηθείσας αυτής αξίας.

Η Εκδότρια από την 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είχε ολοκληρώσει τις παρακάτω επενδύσεις:

- Στις 02.04.2021, η Εταιρεία απέκτησε οικιστικό ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επιφάνειας οικοπέδου 839,79 τ.μ. και οικίας συνολικής δομημένης επιφάνειας 422,75 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €1,26 εκατ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης).
- Στις 05.04.2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 1.635,29 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €1,27 εκατ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης).
- Στις 06.04.2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 262,89 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €225 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης).
- Κατά τη χρήση 2021, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες επέκτασης (κατά συνολικά περίπου 24.000 τ.μ. επιφάνειας) του Εμπορικού Κέντρου River West επί της Λ. Κηφισού 96-98-100 στο Αιγάλεω, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη νέων χώρων εστίασης σε κοινό περιβάλλοντα χώρο με το νέο κτήριο που ανεγέρθη στο μακροχρόνια μισθωμένο

όμορο οικόπεδο των πρώην εγκαταστάσεων της «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ» («River West Open»). Η συνολική ανάπτυξη ολοκληρώθηκε κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ η λειτουργία των νέων εμπορικών χώρων ξεκίνησε τον Ιούλιο του ίδιου έτους.

- Την 28.01.2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της THE GRID A.E., με κόστος €225 χιλ., το οποίο καταβλήθηκε με μετρητά, κατά τη σύσταση της εν λόγω εταιρείας. Στη συνέχεια, και εντός του ίδιου έτους, πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συνολικού ποσού €11.600 χιλ.) με καταβολή μετρητών, μέσω της οποίας η Εταιρεία εισέφερε στην THE GRID A.E. €5.800 χιλ. Εντός του Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην κάλυψη, από κοινού με την MAVANI HOLDINGS LIMITED, κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης που εξέδωσε η THE GRID A.E., συνολικού ύψους έως €20.500 χιλ. (βλ. σχετικά ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις - ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης» του Ενημερωτικού Δελτίου).
- Στις 17.02.2021, η THE GRID A.E., στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετέχει η Εταιρεία σε ποσοστό 50% και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, ανακηρύχθηκε πλειοδότης του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «ΕΚΤΑΣΙΣ DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, το οποίο έχει σήμερα συνολική έκταση 16.119 τ.μ., με συνολικό προσφερόμενο τίμημα €28.605 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης). Στις 08.12.2021, ολοκληρώθηκε η διαδικασία αγοράς του εν λόγω ακινήτου. Η συγκεκριμένη επένδυση προβλέπει την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις», σημείο 4. «Συγκρότημα κτηρίων γραφείων επί των οδών Χειμάρρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου στο Μαρούσι (THE GRID A.E.)»).
- Στις 27.06.2022 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €21.346.259 με την έκδοση 21.346.259 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας ενός €1,00 εκάστης, με εισφορές σε είδος, ακινήτων και μετοχών εκδόσεως εταιρειών, οι οποίες είχαν στην κυριότητά τους ακίνητα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 2778/1999. Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία, μέσω της εν λόγω αύξησης, απέκτησε τα κατωτέρω ακίνητα:
 1. Κατάστημα επιφάνειας 1.903,95 τ.μ. επί της οδού Χαϊδαρίου 2 στον Πειραιά
 2. Κατοικία επιφάνειας 642,04 τ.μ. επί της οδού Νοταρά 51 & 53 στην Αθήνα
 3. Διαμέρισμα Δ' Ορόφου με αποθήκη (υπογείου), επιφάνειας 310,12 τ.μ. επί της οδού Αναγνωστοπούλου 59 στην Αθήνα
 4. 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 25 τ.μ. επί της οδού Αναγνωστοπούλου 48 στην Αθήνα
 5. Κατάστημα επιφάνειας 156,80 τ.μ. επί της οδού Τζώρτζ 20-22 στην Αθήνα
 6. 4 όμορα οικόπεδα συνολικής έκτασης 31.602,03 τ.μ. στον οικισμό Ασποί στη Σκύρο
 7. Οικόπεδο έκτασης 3.464,79 τ.μ. επί της οδού Ξενίας 60 στην Κηφισιά
 8. 2 αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 21.404,84 τ.μ. στα Καμένα Βούρλα
 9. Κτήριο κατοικιών και γραφείων επιφάνειας 4.012,7 τ.μ. επί της οδού Αρδηττού 40-42 στο Μετς στην Αθήνα (Ήδη πριν την εν λόγω συναλλαγή, το συγκεκριμένο ακίνητο εντασσόταν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, μέσω μακροχρόνιας μισθωτικής σύμβασης. Με την ολοκλήρωση της εν λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα αυτού.)
 10. Κατοικία επιφάνειας 435,09 τ.μ. επί της οδού Αγ. Τριάδος στις Σπέτσες

11. Αγροτεμάχιο έκτασης 245.511,34 τ.μ. στην Αγ. Αικατερίνη της Κέρκυρας (μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ»)
12. 2 αδόμητα οικόπεδα συνολικής έκτασης 5.373,61 τ.μ. στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας
13. Οικόπεδο επιφάνειας 260,11 τ.μ. στο ΟΤ 125 στις Σπέτσες
14. Αγροτεμάχιο έκτασης 4.808,25 τ.μ. στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας
15. Βιομηχανοστάσιο επιφάνειας 4.437,47 τ.μ. στη Μάνδρα Αττικής (μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»)
16. Κατοικία επιφάνειας 87,71 τ.μ. στη Μάνδρα Αττικής (μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»)
17. Οικόπεδο έκτασης 28.873,12 τ.μ. με γραφεία 18 τ.μ. στη Μαγούλα Αττικής (μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»)
18. Οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) επιφάνειας 560,12 τ.μ. επί της οδού Π. Καρατζά στη Θεσσαλονίκη (μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»)

Πριν από τη λήξη της χρήσης 2022, οι δύο ανωτέρω αναφερόμενες θυγατρικές «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» μέσω της οποίας η Εταιρεία κατείχε τα ακίνητα υπ' αριθμόν 15, 16, 17 και 18 και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ», μέσω της οποίας η Εταιρεία κατείχε το ακίνητο υπ' αριθμόν 11, απορροφήθηκαν από την Εταιρεία και αυτή, ως καθολική διάδοχος των απορροφώμενων εταιρειών, απέκτησε απευθείας την ιδιοκτησία των εν λόγω ακινήτων.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας είχε αναθέσει την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων σε ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων, όσον αφορά τα ακίνητα, και ανεξάρτητους ορκωτούς λογιστές, όσον αφορά τις μετοχές. Οι σχετικές αποτιμήσεις έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας, σύμφωνα με τα άρθρα 17 παρ. 8 και 13 του Ν. 4548/2018.

- Στις 26.10.2022, η Εταιρεία απέκτησε κτήριο γραφείων, συνολικής δομημένης επιφάνειας 6.673 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 199 στο Δήμο Αμαρουσίου. Το τίμημα της κτήσης ανήλθε σε €10,96 εκατ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης).
- Στις 22.11.2022, η Εταιρεία απέκτησε δύο ακίνητα στο Μαρούσι με συνολικό τίμημα €2,43 εκατ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης). Το πρώτο ακίνητο αφορά οικόπεδο με επιφάνεια 1.543 τ.μ. στο οποίο υπάρχει διώροφο κτήριο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 945 τ.μ. Το δεύτερο αφορά αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 1.094 τ.μ. Τα δύο όμορα ακίνητα θα συνενωθούν και θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.637 τ.μ. Στο εν λόγω ενιαίο οικόπεδο, η Εταιρεία προγραμματίζει την ανάπτυξη κτηρίου γραφείων (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις», σημείο 8 «Νέο Κτήριο Γραφείων στο Μαρούσι»).
- Στις 07.09.2023, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας και Υμηττού του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 378,22 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €425 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης). Το εν λόγω ακίνητο αναμένεται να συνενωθεί με υφιστάμενη, όμορη ιδιοκτησία της Εταιρείας, με την οποία θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 10.542 τ.μ., και επί του οποίου βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη εργασίες ανέγερσης νέου (κατ' επέκταση υφιστάμενου ακινήτου), σύγχρονου, βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις», σημείο 2 «Νέο κτήριο γραφείων στην οδό Χειμάρρας 16 στο Μαρούσι»).
- Στις 17.01.2024, η Εταιρεία έχοντας ολοκληρώσει στο τέλος του 2023 την κατασκευή σύγχρονων εγκαταστάσεων logistics στη Μάνδρα Αττικής, παρέδωσε το ακίνητο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 9.814 τ.μ., προς χρήση στη μισθώτρια εταιρεία «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό

τίτλο «SEAGULL SINGLE MEMBER S.A. Group of Companies». Το συνολικό κόστος της ανάπτυξης ανήλθε σε €8 εκατ.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες επενδύσεις, στον βαθμό που δεν αφορούσαν εισφορές εις είδος ή συγχωνεύσεις δια απορρόφησης χρηματοδοτήθηκαν με ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, ή με δανεισμό, ο οποίος είτε ήταν τραπεζικός, είτε αφορούσε στα αντληθέντα κεφάλαια από την έκδοση του Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας τον Δεκέμβριο του 2021.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών. Συγκεκριμένα, διενεργήθηκαν προσυμφωνημένες διαδικασίες για την επαλήθευση των σημαντικότερων επενδύσεων, ήτοι επενδύσεις που υπερβαίνουν το ποσό των €10.000 χιλ. έκαστη.

3.4.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις

Το υφιστάμενο Χαρτοφυλάκιο, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, πέραν των ακινήτων τα οποία εκμισθώνονται από την Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και παράγουν έσοδα από μισθώματα, περιλαμβάνει και μεγάλο αριθμό ακινήτων προς ανάπτυξη, ανέγερση ή/και ανακαίνιση σε κατηγορίες όπως κτήρια γραφείων, έργα αστικής ανάπτυξης μικτής χρήσης, αποθηκευτικοί χώροι/logistics και οικιστικά. Αναλυτικότερα, το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις κάτωθι σημαντικές επενδύσεις επί του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου, το ύψος των οποίων αναμένεται να ανέλθει σε περίπου €273 εκατ. όπως αναλύεται στον κατωτέρω πίνακα. Σημειώνεται ότι, το υφιστάμενο Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει και επιπλέον ακίνητα προς ανάπτυξη για τα οποία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εξετάζεται η βέλτιστη αξιοποίησή τους.

Επενδύσεις επί ακινήτων του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου (ποσά σε € εκατ.)					
α/α της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2023	Κατηγορία	Περιγραφή	Υλοποιηθείσα επένδυση 01.01.2021 - 31.03.2024*	Επένδυση προς υλοποίηση*	Σύνολο Επένδυσης* Εκτιμώμενο Χρονοδιάγραμμα Ολοκλήρωσης Έργου
1.	α/α 44	Μικτή Χρήση	Κτήριο μικτών χρήσεων (Κτήριο κατοικιών και γραφείων) στην οδό Αρδητού 40-42 και Κοσμά Μπαλάνου 1, στο Μετς	4,65	5,55
2.	α/α 45	Γραφεία	Νέο κτήριο γραφείων στην οδό Χειμάρρας 16 στο Μαρούσι	11,85	20,10
3.	α/α 46	Γραφεία	Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199 στο Μαρούσι	2,64	10,63
4.	B - 1	Γραφεία	Συγκρότημα κτηρίων γραφείων επί των οδών Χειμάρρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου στο Μαρούσι (The Grid Office Campus) ⁽¹⁾	5,7	49,29
5.	α/α 39	Οικιστικό	Διατηρητέα κατοικία στις Σπέτσες	0,03	0,90
6.	α/α 55	Οικιστικό	Κατοικία στις Σπέτσες	0,03	0,67

7.	α/α 58	Logistics	Σύγχρονο κέντρο αποθήκευσης & διανομής στη Μαγούλα Αττικής	-	7,67	7,67	2027
8.	α/α 41 και α/α 59	Γραφεία	Νέο Κτήριο Γραφείων στο Μαρούσι	0,20	11,20	11,40	2026
9.	α/α 37	Οικιστικό	Προσθήκη κατοικίας κατ' επέκταση και καθ' ύψος επί της οδού Νοταρά 51-53 στην Αθήνα	0,07	1,36	1,43	2026
10.	α/α 17	Μικτή Χρήση	Αστική ανάπλαση στην οδό Πειραιώς 248 - 252 στον Ταύρο	3,13	166,27	169,4 ⁽²⁾	2028
Σύνολο					273,65	301,92	

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, βάσει των πλέων πρόσφατων διαθέσιμων στοιχείων. Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
*Πλέον ΦΠΑ, όπου επιβάλλεται. Σημειώνεται ότι το σύνολο της επένδυσης που αποτυπώνεται στον πίνακα αφορά μόνο την ανάπτυξη του ακινήτου (δηλαδή δεν περιλαμβάνει την αγορά της γης. Επισημαίνεται επίσης ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν συναφθεί νομικά δεσμευτικές συμφωνίες για την αγορά πρόσθετης γης σε σχέση με τις εν λόγω επενδύσεις).

1. Αφορά το ακίνητο της Συμμετοχής και την αναλογία του 50% της Εταιρείας επί του συνόλου των κεφαλαιουχικών δαπανών για την ανάπτυξη του συγκροτήματος.
2. Το κόστος αφορά το εκτιμώμενο σήμερα συνολικό κόστος του έργου.

Κατωτέρω παρατίθενται περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τις επενδύσεις που περιγράφονται στον ανωτέρω πίνακα:

1. Κτήριο μικτών χρήσεων (Κτήριο κατοικιών και γραφείων) στην οδό Αρδηττού 40-42 στο Μετς

Το έργο αφορά στην ανάπτυξη μικτών χρήσεων (4-όροφο κτήριο κατοικιών και γραφείων) συνολικής δομημένης επιφάνειας περίπου 4.258 τ.μ. με 2 υπόγεια, επί οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 839,95 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αρδηττού 40-42, στην περιοχή του ΜΕΤΣ του Δήμου Αθηναίων. Στο ισόγειο και τον ημιώροφο θα κατασκευαστούν χώροι γραφείων εμβαδού 601,30 τ.μ. και στους 3 ορόφους διαμερίσματα κατοικιών συνολικού εμβαδού 2.030,56 τ.μ. Τα διαμερίσματα θα εξυπηρετούνται και από 88,6 τ.μ. αποθηκών. Στο δώμα προβλέπεται κατασκευή πισίνας.

Στάδιο υλοποίησης	Έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες καθαίρεσεων - αποξηλώσεων και στατικών επεμβάσεων – ενισχύσεων του φέροντος οργανισμού. Η ανακατασκευή του κτηρίου βρίσκεται σε εξέλιξη και, βάσει της υπογεγραμμένης σύμβασης κατασκευής, αναμένεται να ολοκληρωθεί το 4 ^ο τρίμηνο του 2024.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	LEED Gold
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€4,65 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Επένδυση προς υλοποίηση	Περίπου €5,55 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Μέσω των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Στις 08.03.2024, υπεγράφη συμφωνητικό μίσθωσης με δύο φυσικά πρόσωπα για τη μίσθωση ποσοστού 30% της οικιστικής χρήσης του ακινήτου.

2. Νέο κτήριο γραφείων στην οδό Χειμάρρας 16 στο Μαρούσι

Αφορά την προσθήκη κατ' επέκταση νέου τριώροφου κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια συνολικής δομημένης επιφάνειας 20.769 τ.μ. επί οικοπέδων συνολικού εμβαδού 10.164,29 τ.μ. Για την ανάπτυξη του εν λόγω νέου κτηρίου αποκτήθηκαν το 2021 τα δύο (2) οικόπεδα επί της οδού Χειμάρρας, στον Δήμο Αμαρουσίου και ακόμη ένα (1) ακίνητο επί της οδού Χειμάρρας το 2023 (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.1 «Επενδύσεις από 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου»).

Εντός του 2023, συνεχίστηκαν οι εργασίες ανέγερσης σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold κατά την ολοκλήρωση. Στο τέλος του 2023, είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και ακολουθούσαν οι εργασίες τοιχοποιίας και Η/Μ δικτύων.

Στάδιο υλοποίησης	Το έργο βρίσκεται στη φάση κατασκευής οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών, ενώ έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες εκσκαφών, αντιστηρίξεων και σκυροδεμάτων. Η ολοκλήρωση της κατασκευής, βάσει της υπογεγραμμένης σύμβασης με τον εργολάβο, αναμένεται στο τέλος του 2024.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	LEED Gold
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€11,85 εκατ. πλέον ΦΠΑ

Επένδυση προς υλοποίηση	Περίπου €20,10 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Χρηματοδότηση μέσω των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου και εν μέρει από την έκδοση του ΜΟΔ
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Στις 14.03.2023, υπεγράφη συμφωνητικό μίσθωσης με την εταιρεία ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ για το σύνολο του νέου κτηρίου.

3. Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199 στο Μαρούσι

Αφορά στην ανακατασκευή σε σύγχρονο κτήριο γραφείων, πενταώροφου κτηρίου με 2 υπόγεια, συνολικής επιφανείας περίπου 6.678 τ.μ. επί οικοπέδου έκτασης 2.074 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Δήμο Αμαρουσίου. Το ακίνητο αποκτήθηκε την 26.10.2022 (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.1 «Επενδύσεις από 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου»). Το κτήριο αποτελείται από ισόγειο με πατάρι και 4 υπερκείμενους τυπικούς ορόφους, με συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια χώρων γραφείων 4.186 τ.μ.

Στάδιο υλοποίησης	Το έργο βρίσκεται στη φάση εκτέλεσης εργασιών στατικών ενισχύσεων. Οι εργασίες ανακατασκευής του κτηρίου αναμένεται να ολοκληρωθούν το 2025.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	LEED Gold
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€2,64 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Επένδυση προς υλοποίηση	€10,63 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Μέσω των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν συναφθεί συμφωνίες με αντικείμενο την εκμετάλλευση του ακινήτου (πώληση, εκμίσθωση κ.λπ.).

4. Συγκρότημα κτηρίων γραφείων επί των οδών Χειμάρρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου στο Μαρούσι (The Grid Office Campus

Το έργο αφορά στην ανάπτυξη γραφείων συνολικής επιφανείας περίπου 62.000 τ.μ. επί οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 16.119 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας, Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Γραβιάς και Βελεστίνου. Το ακίνητο εντοπίζεται στο Ο.Τ. 515, εντός ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στην περιοχή «Σωρός». Το ακίνητο αποκτήθηκε στις 08.12.2021 από τη νεοσυσταθείσα εταιρεία «THE GRID A.E.», στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 50%.

Εντός του 2023, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων. Στις 28.12.2023, υπογράφηκε η σύμβαση κατασκευής με την ανάδοχο εταιρεία.

Στάδιο υλοποίησης	Έχει ολοκληρωθεί το σύνολο των εργασιών της Α' φάσης, ήτοι κατεδάφιση κτισμάτων, εκσκαφές και αντιστηρίξεις και βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη η Β' φάση που αφορά στην κατασκευή – ανέγερση του συγκροτήματος γραφείων. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτελούνται οι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού των υπογείων, ενώ η αποπεράτωση του ακινήτου αναμένεται, βάσει της υπογεγραμμένης σύμβασης κατασκευής και όσον αφορά
--------------------------	--

	τα κτήρια Α και Β σε επίπεδο ολοκλήρωσης warm shell, μέχρι την 31.05.2025 και το υπόλοιπο έργο τον 04/2026.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	LEED Platinum
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€11,4 εκατ. πλέον ΦΠΑ (δαπάνη η οποία κατ' αναλογία του 50% της συμμετοχής της Εταιρείας στη THE GRID Α.Ε. ανέρχεται σε €5,7 εκατ.)
Επένδυση προς υλοποίηση	€98,5 εκατ. πλέον ΦΠΑ (δαπάνη η οποία κατ' αναλογία του 50% της συμμετοχής της Εταιρείας στη THE GRID Α.Ε. εκτιμάται σε €49,29 εκατ.)
Χρηματοδότηση Έργου	Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID (βλ. ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις»), καθώς και ίδια κεφάλαια της εταιρείας
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Στις 07.03.2024, υπεγράφη επιστολή προθέσεως συνεργασίας, η οποία παρατάθηκε την 29.04.2024, συνοδευόμενη από πίνακα όρων μίσθωσης και εγγυητική επιστολή για τη μίσθωση ποσοστού 47% των γραφειακών χώρων και 43% της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας του ακινήτου.

5. Διατηρητέα κατοικία στις Σπέτσες

Αφορά την αποκατάσταση/ανακαίνιση διώροφης διατηρητέας κατοικίας με υπόγειο –κηρυγμένο ιστορικό μνημείο- συνολικής επιφάνειας περίπου 435 τ.μ., εντός οικοπέδου έκτασης 772 τ.μ. περίπου, το οποίο βρίσκεται εντός της Χώρας των Σπετσών. Η κατοικία διαθέτει 4 υπνοδωμάτια και ευρύχωρες κοινόχρηστες χρήσεις.

Στάδιο υλοποίησης	Έχει εκπονηθεί η οριστική μελέτη ανακαίνισης του υφιστάμενου διώροφου κτηρίου, η οποία βρίσκεται στο στάδιο αδειοδότησης, ώστε να αξιοποιηθεί ως μη κύριο τουριστικό κατάλυμα ή κατοικία.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	BREEAM Very Good
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€0,03 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Επένδυση προς υλοποίηση	€0,90 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Μέσω ιδίων κεφαλαίων
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν συναφθεί συμφωνίες με αντικείμενο την εκμετάλλευση του ακινήτου (πώληση, εκμίσθωση κ.λπ.).

6. Κατοικία στις Σπέτσες

Αφορά την ανέγερση νέας, διώροφης κατοικίας με υπόγειο, συνολικής επιφάνειας (βάσει αρχιτεκτονικής προμελέτης) περίπου 306 τ.μ., εντός οικοπέδου έκτασης 260 τ.μ. περίπου με παλαιά ισόγεια κατοικία επιφάνειας περίπου 75 τ.μ. προς κατεδάφιση, το οποίο βρίσκεται επί της Οδού Αγίας Τριάδας στην ενορία Αγίας Τριάδας στον Δήμο Σπετσών. Η κατοικία θα αναγερθεί σύμφωνα με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του τόπου και θα διαθέτει 4 υπνοδωμάτια και ευρύχωρες βεράντες.

Στάδιο υλοποίησης	Έχει εκπονηθεί η αρχιτεκτονική προμελέτη για την ανέγερση νέας διώροφης κατοικίας με υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή, ώστε να αξιοποιηθεί ως μη κύριο τουριστικό κατάλυμα ή κατοικία.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	BREEAM Very Good
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€0,03 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Επένδυση προς υλοποίηση	€0,67 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Μέσω ιδίων κεφαλαίων
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν συναφθεί συμφωνίες με αντικείμενο την εκμετάλλευση του ακινήτου (πώληση, εκμίσθωση κ.λπ.).

7. Σύγχρονο Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής στη Μαγούλα Αττικής

Αφορά στην ανάπτυξη νέου σύγχρονου κέντρου αποθήκευσης και διανομής (logistics) ξηρού φορτίου συνολικής επιφάνειας 10.163 τ.μ., επί γηπέδου έκτασης 28.373 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη Λεωφόρο NATO και την οδό 25ης Μαρτίου, στη Μαγούλα Αττικής.

Στάδιο υλοποίησης	Το έργο βρίσκεται στη διαδικασία εκπόνησης της προμελέτης.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	LEED Gold
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€0 εκατ.
Επένδυση προς υλοποίηση	Περίπου €7,67 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Μέσω ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ή/και με τραπεζικό δανεισμό
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν συναφθεί συμφωνίες με αντικείμενο την εκμετάλλευση του νέου ακινήτου (πώληση, μίσθωση κ.λπ.).

8. Νέο Κτήριο Γραφείων στο Μαρούσι

Αφορά την κατασκευή νέου τριώροφου κτηρίου γραφείων με τρία υπόγεια συνολικής επιφάνειας 9.337 τ.μ. επί οικοπέδων συνολικού εμβαδού 2.637 τ.μ. Για την ανάπτυξη του εν λόγω νέου κτηρίου αποκτήθηκαν δύο (2) οικόπεδα επί της οδού Αμαρουσίου Χαλανδρίου, στο Μαρούσι Αττικής (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.1 «Επενδύσεις από 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου»).

Στάδιο υλοποίησης	Το έργο βρίσκεται στη διαδικασία εκπόνησης της προμελέτης.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	LEED Gold

Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€0,20 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Επένδυση προς υλοποίηση	Περίπου €11,20 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Μέσω ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ή/και με τραπεζικό δανεισμό
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν συναφθεί συμφωνίες με αντικείμενο την εκμετάλλευση του νέου ακινήτου (πώληση, μίσθωση κ.λπ.).

9. Νέο κτήριο κατοικιών κατ' επέκταση και καθ' ύψος υφιστάμενου κτηρίου επί της οδού Νοταρά 51, Αθήνα

Η νέα αξιοποίηση το ακινήτου (με συνολική μικτή επιφάνεια βάσει αρχιτεκτονικής προμελέτης 875 τ.μ.) αφορά την αποκατάσταση του διατηρητέου ακινήτου, με νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις και προσθήκη οικιακού ανελκυστήρα για την εξυπηρέτηση των υπέργειων ορόφων, καθώς και την προσθήκη καθ' ύψος ενός ορόφου ενός στατικά ανεξάρτητου κτηριακού όγκου, σε υποχώρηση 5 μέτρων από την όψη του διατηρητέου κτηρίου. Στην προσθήκη πρόκειται να χωροθετηθούν δύο κατοικίες στα επίπεδα Β' και Γ' ορόφου, ενώ διατηρείται η χρήση κατοικίας και στο διατηρητέο κτίσμα.

Στάδιο υλοποίησης	Εκπονούνται οι μελέτες αποκατάστασης και ανακαίνισης του υφιστάμενου τριώροφου κτηρίου, καθώς και η προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος πρόσθετης επιφάνειας 260,30 τ.μ. Η εν λόγω μελέτη εγκρίθηκε με την έκδοση Υ.Α. για τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης επί του διατηρητέου κτηρίου. Εντός του 2024, αναμένεται να υποβληθούν οι μελέτες στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) για έκδοση της οικοδομικής αδείας του έργου.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	BREEAM Good
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€0,07 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Επένδυση προς υλοποίηση	Περίπου €1,36 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Μέσω ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας
Συμβάσεις εκμετάλλευσης	Έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν συναφθεί συμφωνίες με αντικείμενο την εκμετάλλευση του νέου ακινήτου (πώληση, μίσθωση κ.λπ.).

10. Αστική ανάπλαση στην οδό Πειραιώς 248 - 252 στον Ταύρο

Αφορά την ανάπτυξη σύνθετου πολιτιστικού, εμπορικού, επιχειρηματικού, οικιστικού και τουριστικού πόλου, εκτιμώμενης συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας κύριας χρήσης 56.045 τ.μ. (ενώ στην υφιστάμενη κατάσταση η δόμηση ανέρχεται σε 44.585 τ.μ.), μέσω ΕΣΧΑΣΕ (Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων) στο πρώην βιομηχανικό ακίνητο επιφάνειας 70 στρεμμάτων περίπου επί της οδού Πειραιώς 248-252 στον Ελαιώνα, Δ.Ε. Ταύρου, Αττικής. Το έργο έχει χαρακτηριστεί ως Στρατηγική Επένδυση, βάσει των διατάξεων του Ν. 3894/2010 (Β' 204/02.12.2010).

Στάδιο υλοποίησης	Οι μελέτες ΕΣΧΑΣΕ (Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων) και ΣΜΠΕ (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) υπεβλήθησαν στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου
--------------------------	---

	Ανάπτυξης και Επενδύσεων κατά το 3 ^ο και 4 ^ο τρίμηνο του 2022. Η δημόσια διαβούλευση της ΣΜΠΕ (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) έχει ολοκληρωθεί, ενώ τον 02/2024 υπογράφηκε από την ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ (Δ/νση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης / Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας) η εισήγηση περιβαλλοντικής έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ (Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων). Μετά την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος και των λοιπών απαιτούμενων αδειών, θα ακολουθήσει η υλοποίηση της ανάπτυξης σε διακριτές φάσεις.
Προσδοκώμενη Περιβαλλοντική Πιστοποίηση	LEED Gold Neighborhood
Υλοποιηθείσα Επένδυση 01.01.2021 31.03.2024	€3,13 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Επένδυση προς υλοποίηση	Περίπου €166,27 εκατ. πλέον ΦΠΑ
Χρηματοδότηση Έργου	Μέσω ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας και με τραπεζικό δανεισμό

3.4.3 Λοιπές Δυνητικές Επενδύσεις

Πέραν όσων αναφέρονται στην ενότητα 3.4.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» που αφορούν τρέχουσες και σκοπούμενες επενδύσεις επί των υφιστάμενων ακινήτων του Χαρτοφυλακίου, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, η Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, εξετάζει λοιπές δυνητικές επενδύσεις στις κατηγορίες ακινήτων στις οποίες ήδη επενδύει, οι οποίες βρίσκονται σε στάδιο διαπραγματεύσεων και αξιολόγησης (ήτοι, οικονομικών, νομικών, τεχνικών και λοιπών ελέγχων) με εκκίνηση ανάλογα και με την ολοκλήρωση των εν λόγω αξιολογήσεων και απαιτούμενων διαδικασιών.

Σημειώνεται ότι για τις εν λόγω επενδύσεις δεν είναι δυνατό να παρατεθεί πληροφόρηση ή διαβεβαίωση ότι θα ολοκληρωθούν, καθώς δεν υπάρχουν δεσμευτικές συμφωνίες και τελούν υπό την επιφύλαξη των συνθηκών της αγοράς, των αποτελεσμάτων των σχετικών ελέγχων και των διαπραγματεύσεων.

Σημειώνεται ότι για την αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων, η γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, η κατάσταση και η ποιότητα σχεδιασμού (εφόσον αφορά κτήριο), η δυνατότητα να παράγει μακροπρόθεσμα σταθερές ταμειακές ροές και αποδόσεις στα επιθυμητά επίπεδα για την Εταιρεία, το ενεργειακό αποτύπωμα του κτηρίου, η θετική επιρροή του ακινήτου στο Χαρτοφυλάκιο, καθώς και η αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης.

3.5 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας

3.5.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει. Ως ΑΕΕΑΠ εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ είναι αδειοδοτημένη σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Η Εταιρεία είναι η δεύτερη μεγαλύτερη ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, τόσο σε αξία χαρτοφυλακίου, όσο και σε αξία ενεργητικού κατά την 31.12.2023.¹³

Στις 31.12.2023, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, ήτοι το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων περιλαμβανομένης και της Συμμετοχής, περιελάμβανε 61 ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά καταλύματα/ξενοδοχεία, βιομηχανικά κτήρια και αποθηκευτικούς χώρους/logistics, οικιστικά ακίνητα, καθώς και λοιπά ακίνητα και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, το ακίνητο με α/α 33 (Προόδου 1-3-5, Δήμος Αιγάλεω – πρώην εγκαταστάσεις «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ» – Νομός Αττικής) στην Κατάσταση Επενδύσεων την 31.12.2023, κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μισθωτήριας σύμβασης και ένα ακίνητο, ήτοι το ακίνητο με α/α 30 (Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νόμος Αττικής) στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 31.12.2023 κατέχεται μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης και ιδιοχρησιμοποιείται σε ποσοστό 80,8%¹⁴. Σημειώνεται ότι ένα ακίνητο ανήκει στην εταιρεία THE GRID A.E., στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 50% (και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου).

Η εύλογη αξία των 59 επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας (δηλαδή χωρίς να ληφθεί υπόψη το ακίνητο της Συμμετοχής και το ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται κατά 80,8%, στην οδό Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νόμος Αττικής), όπως αυτή υπολογίστηκε από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές στις 31.12.2023, ανήλθε σε €545.255 χιλ., όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023. Σημειώνεται ότι το υπόλοιπο τμήμα του ιδιοχρησιμοποιούμενου από την Εκδότρια ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία της Viohalco SA/NV και στη Συμμετοχή. Αναλυτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, κατά την 31.12.2023 περιλαμβάνεται στην ενότητα 3.5.6.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Αναφορικά με την THE GRID A.E., σημειώνεται ότι στις 08.12.2021 απέκτησε, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου–Χαλανδρίου στο Μαρούσι (α/α Β (1) της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2023), το οποίο έχει σήμερα συνολική έκταση 16.119 τ.μ., για την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης (LEED σε εκτιμώμενο επίπεδο Platinum). Το εν λόγω ακίνητο δεν περιλαμβάνεται στις Επενδύσεις σε ακίνητα, αλλά στα κονδύλια που έχουν σχέση με τη συμμετοχή της Εταιρείας στην THE GRID A.E., η οποία αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η αξία της Συμμετοχής που κατέχει η Εταιρεία ανέρχεται στις 31.12.2023 σε €22.502 χιλ.

3.5.2 Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι της Εταιρείας

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας διαμορφώνεται στο πλαίσιο των διατάξεων του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ο οποίος προβλέπει τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων για τις ΑΕΕΑΠ (για περισσότερα σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο βλ. ενότητα 3.6 «Θεσμικό Πλαίσιο»). Αναλυτικότερα, η Εταιρεία στοχεύει στη δημιουργία αξίας μέσω, μεταξύ άλλων, της αποτελεσματικής διαχείρισης και περαιτέρω αξιοποίησης του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου και, της ενίσχυσης και διεύρυνσης του με υψηλής ποιότητας νέα ακίνητα διαφόρων εμπορικών χρήσεων, ώστε αυτό να διαθέτει χαμηλή μεταβλητότητα, επαρκή διασπορά και ικανοποιητικές αποδόσεις.

¹³ Όπως προκύπτει συγκρινόμενο με την αξία χαρτοφυλακίου (για σκοπούς συγκρισιμότητας νοείται το άθροισμα των κονδυλίων «επενδύσεις σε ακίνητα» και «συμμετοχές σε θυγατρικές/κοινοπραξίες» της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κάθε ΑΕΕΑΠ) και το ενεργητικό κάθε ΑΕΕΑΠ (<http://www.hcmc.gr/el/orgcmc/cataeeap>) με βάση τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις αυτών της 31.12.2023.

¹⁴ Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από την Εταιρεία ως κεντρικά γραφεία αυτής. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% της συνολικής επιφάνειας και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά. Για τον λόγο αυτό, στα βιβλία της Εταιρείας το εν λόγω ακίνητο αποτυπώνεται σε ιστορικό κόστος επί του οποίου και υπολογίζονται αποσβέσεις (με 31.12.2023, η αναπόσβεστη αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.751 χιλ.).

Η στρατηγική της Εταιρείας δύναται να επικαιροποιείται μέσα στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδιασμού της Εταιρείας, των μακροοικονομικών συνθηκών και των συνθηκών στην αγορά ακινήτων (βλ. σχετικά ενότητα 2.1.1 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων») και των διατάξεων του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπου προβλέπονται τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων (βλ. σχετικά ενότητα 2.1.4 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς» και 3.6 «Θεσμικό Πλαίσιο»).

Βιωσιμότητα

Στόχος της Εταιρείας είναι ο σχεδιασμός και η υλοποίηση έργων αξιοποίησης και ανάπλασης ακινήτων σε σύγχρονες, βιοκλιματικές, καινοτόμες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις, πιστοποιημένων με διεθνείς προδιαγραφές βιωσιμότητας σε σχέση με το περιβάλλον και τις τοπικές κοινωνίες. Η βιωσιμότητα βρίσκεται στο επίκεντρο της επενδυτικής στρατηγικής και της επιχειρηματικής λειτουργίας της Εταιρείας. Σε αυτό το πλαίσιο, εγκρίθηκε τον Δεκέμβριο του 2023 από το Διοικητικό Συμβούλιο η «Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης» της Εταιρείας, η οποία θέτει ως προτεραιότητες την αποδοτική χρήση περιβαλλοντικών πόρων, και συγκεκριμένα της ενέργειας και του νερού, τη μείωση των εκπομπών, την κοινωνική της ευθύνη, σε σχέση με τις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών, την υγεία και ασφάλεια των χρηστών των κτηρίων της (επισκεπτών και μισθωτών), εργαζομένων, προμηθευτών και άλλων συνεργατών της.

Η Εταιρεία θέτει ως βασική προτεραιότητα τον σχεδιασμό και υλοποίηση βιώσιμων και έξυπνων κτηρίων, με γνώμονα τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές και την τήρηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης τόσο σε σχέση με το περιβάλλον, όσο και με τις τοπικές κοινωνίες, τα οποία είναι περιβαλλοντικά φιλικά, περιορίζουν το περιβαλλοντικό αποτύπωμά τους και περιλαμβάνουν τεχνολογίες αιχμής.

Σε αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία εξέδωσε τον Δεκέμβριο του 2021 το Πράσινο Ομόλογο. Παράλληλα, σε αρκετά ακίνητα του Χαρτοφυλακίου της, κυρίως εμπορικά κέντρα και κτήρια γραφείων, έχουν εγκατασταθεί συστήματα καταγραφής της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου, μέσω των οποίων πραγματοποιείται συνεχής έλεγχος της λειτουργίας του μηχανολογικού και ηλεκτρικού εξοπλισμού των κτηρίων και των ενεργειακών καταναλώσεων, με σκοπό την αποτελεσματικότερη λειτουργία τους και τη μείωση των ενεργειακών καταναλώσεων και φορτίων. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει δεσμευτεί μακροπρόθεσμα για την εναρμόνιση μέχρι το 2050 με τους στόχους της Ελλάδας σχετικά με μηδενικές εκπομπές (NetZero) (βλ. Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης 2022, <https://noval-property.com/apologismos-viosimis-anaptyxis-2021/>, Progress Against Our Goals, σελ. 21).

Κατωτέρω περιλαμβάνεται σύνοψη των πιστοποιήσεων/διακρίσεων που έχουν λάβει τα ακίνητα της Εταιρείας:

Ακίνητο	Πιστοποίηση/Διάκριση
Κτήριο Γραφείων “Butterfly” Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26 (& Αδριανείου), Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής, α/α της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2023: Α. 26	Το κτήριο έχει διακριθεί με τη διεθνή περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) στο επίπεδο Gold. Επιπλέον, το Butterfly αποτελεί το πρώτο κτήριο στην Ελλάδα, μαζί με το The Orbit, το οποίο διακρίνεται με τη διεθνώς αναγνωρισμένη πιστοποίηση WiredScore. Η πιστοποίηση WiredScore αφορά τα συστήματα ψηφιακής τεχνολογίας των ακινήτων, τις υφιστάμενες υποδομές και την αξιοποίηση των τεχνολογιών αιχμής, με σκοπό την ολοκληρωμένη ψηφιακή συνδεσιμότητά τους. Το Butterfly απέκτησε την πιστοποίηση WiredScore στο επίπεδο Silver.
Συγκρότημα Γραφείων “The Orbit” (The Orbit Office Campus) Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός	Το ακίνητο The Orbit έχει λάβει την ύψιστη διάκριση LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) στο επίπεδο Platinum, v4 for Core & Shell – Platinum, διακρίθηκε στο πλαίσιο της παγκόσμιας καμπάνιας “LEED Earth” του U.S. Green Building Council (USGBC) ως το πρώτο κτήριο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε με την νέα έκδοση “4” του LEED στο

Αττικής, α/α της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2023: Α. 31	επίπεδο Platinum και διακρίνεται, επίσης, με τη διεθνώς αναγνωρισμένη πιστοποίηση WiredScore ψηφιακής συνδεσιμότητας σε επίπεδο GOLD.
Εμπορικό Πάρκο “Mare West” Διεύθυνση: 5ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών, Δήμος Κορίνθου, Νομός Κορινθίας, α/α της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2023: Α. 12	Το Εμπορικό Πάρκο Mare West είναι πιστοποιημένο κατά BREEAM In-Use Commercial V6. Την 01.08.2022, ολοκληρώθηκε η εν λόγω αξιολόγηση των δύο κτηρίων που απαρτίζουν το συγκρότημα του Εμπορικού Πάρκου Mare West στην Κόρινθο, ως ακολούθως: - Mare West Building A – Good - Mare West Building B – Very Good

Επιπλέον, σημειώνεται ότι για πρώτη φορά, η Εταιρεία δημοσίευσε Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης για το έτος 2021 και, τον Ιούνιο του 2023, τον δεύτερο Απολογισμό Βιωσιμότητας, για το έτος 2022 (<https://noval-property.com/apologismos-viosimis-anaptyxis-2021/>). 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 στον «Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022» του Χ.Α.

Σκοπός του Απολογισμού είναι η δημοσιοποίηση του αποτυπώματος και των επιδόσεων της επιχειρηματικής λειτουργίας της Εταιρείας 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 στόχοι και δεσμεύσεις της Εταιρείας για το μέλλον 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.

Επίσης, εντός του 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην εθελοντική δημοσιοποίηση αναλυτικών πληροφοριών για τη διαχείριση θεμάτων που αφορούν την κλιματική αλλαγή, στο πλαίσιο της έκθεσης “Task Force on Climate-related Financial Disclosures Report” για το 2022¹⁵. Στην έκθεση περιγράφεται η προσέγγιση που ακολουθεί η Εταιρεία για τη διαχείριση των κινδύνων και των ευκαιριών, τα μέτρα τα οποία λαμβάνει για τη μείωση των κινδύνων αυτών, καθώς και την αξιοποίηση των ευκαιριών από τη μετάβαση σε μία οικονομία χαμηλών ρύπων. Επιπλέον, επισημαίνονται πιθανές οικονομικές επιπτώσεις των κινδύνων της κλιματικής αλλαγής στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, μαζί με μετρήσιμα στοιχεία για την παρακολούθηση της επίτευξης των στόχων της.

Τέλος, σχετικά με περιβαλλοντικά, κοινωνικά, εργασιακά θέματα κτλ., βλέπε τη «Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» η οποία αποτελεί μέρος της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης του 2023, το περιεχόμενο της οποίας έχει συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τα Πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI) 2021, καθώς επίσης και τον «Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022» του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατηγορίες Ακινήτων και Τοποθεσία

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας διαμορφώνεται στο πλαίσιο των διατάξεων του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ο οποίος προβλέπει τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων για τις ΑΕΕΑΠ. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική, η Εταιρεία επενδύει και θα συνεχίσει να επικεντρώνεται, άμεσα ή έμμεσα (μέσω των συμμετοχών σε έτερες εταιρείες), σε εκμετάλλευση ή/και ανάπτυξη ακινήτων που αφορούν κυρίως σε χώρους γραφείων, εμπορικούς χώρους, ξενοδοχεία και τουριστικά ακίνητα, αποθηκευτικούς χώρους/logistics, καθώς και οικιστικά έργα στην Ελλάδα. Αναφορικά με γραφειακούς

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

χώρους, η Εταιρεία σκοπεύει να αποκτή ή να αναπτύσσει, είτε η ίδια, είτε σε συνεργασία με επενδυτές ακινήτων, γραφειακά κτήρια υψηλών προδιαγραφών με σύγχρονες υποδομές στις κύριες περιοχές επιχειρηματικού ενδιαφέροντος, καθώς αποτελούν κατηγορία ακινήτων με αυξημένη ζήτηση, λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος. Αναφορικά με εμπορικούς χώρους, η Εταιρεία στοχεύει σε απόκτηση ή/και ανάπτυξη ή/και επέκταση ακινήτων σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής. Αναφορικά με τουριστικά ακίνητα, η Εταιρεία στοχεύει στην απόκτηση ή/και ανάπτυξη ξενοδοχείων, σε ορισμένες περιπτώσεις σε συνδυασμό και με κατοικίες. Επιπλέον, το Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει βιομηχανικά/πρώην βιομηχανικά ακίνητα για τα οποία υπάρχει δυνατότητα ανακατασκευής και περαιτέρω ανάπτυξης. Αναφορικά με αυτή την κατηγορία ακινήτων, η Εταιρεία στοχεύει στη μετατροπή των εν λόγω ακινήτων σε σύγχρονα logistics. Τέλος, η Εταιρεία διερευνά επιλεκτικές επενδύσεις σε οικιστικά ακίνητα, λαμβάνοντας υπόψη τη γεωγραφική περιοχή, την εμπορευσιμότητα και τις αποδόσεις του εκάστοτε ακινήτου

Επενδυτικό Πρόγραμμα

Εκτός των ακινήτων τα οποία εκμισθώνονται από την Εταιρεία και παράγουν έσοδα από μισθώματα, το υφιστάμενο Χαρτοφυλάκιο, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, περιλαμβάνει και μεγάλο αριθμό ακινήτων προς ανάπτυξη, ανέγερση ή/και ανακαίνιση σε κατηγορίες όπως κτήρια γραφείων, έργα αστικής ανάπλασης μικτής χρήσης, αποθηκευτικοί χώροι/logistics και οικιστικά. Αναλυτικότερα, βλ. ενότητα 3.4.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις».

3.5.3 Ανάλυση Κύκλου Εργασιών και Προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA) ανά Κατηγορία Ακινήτου και ανά Γεωγραφικό Τομέα

Στον παρακάτω πίνακα, παρουσιάζεται ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας ανά κατηγορία ακινήτου για τις περιόδους 1.1 - 31.12.2023, 1.1-31.12.2022 και 1.1 - 31.12.2021.

Ανάλυση Κύκλου Εργασιών ανά Κατηγορία Ακινήτου						
(ποσά σε € χιλ.)*	1.1-31.12.2023	%	1.1-31.12.2022	%	1.1-31.12.2021	%
Καταστήματα (Εμπορικοί χώροι)	14.889	51%	12.790	51%	7.138	45%
Γραφεία	8.892	30%	7.531	30%	6.018	38%
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικοί χώροι / logistics)	2.689	9%	2.404	10%	2.302	14%
Τουριστικά	2.651	9%	2.055	8%	480	3%
Λοιπά (Οικιστικά ακίνητα, χώροι στάθμευσης και οικόπεδα)	218	1%	100	0%	-	-
Σύνολο	29.339	100%	24.880	100%	15.937	100%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Αναφορικά με την προέλευση του κύκλου εργασιών ανά κατηγορία ακινήτων αναφέρονται τα εξής: i) από καταστήματα προήλθε το 45% την περίοδο 1.1.-31.12.2021 και το 51% τις περιόδους, 1.1.-31.12.2022 και 1.1.-31.12.2023, ii) από γραφεία προήλθε το 38% την περίοδο 1.1.-31.12.2021 και το 30% τις περιόδους, 1.1.-31.12.2022 και 1.1.-31.12.2023, iii) από βιομηχανικά ακίνητα προήλθε το 14% την περίοδο 1.1.-31.12.2021, το 10% την περίοδο 1.1.-31.12.2022 και το 9% την περίοδο 1.1.-31.12.2023 και iv) από τουριστικά ακίνητα προήλθε το 3% την περίοδο 1.1.-31.12.2021, το 8% την περίοδο 1.1.-31.12.2022 και το 9% την περίοδο 1.1.-31.12.2023.

Όσον αφορά τον κύκλο εργασιών των καταστημάτων και των τουριστικών ακινήτων, την περίοδο 1.1.-31.12.2021, αυτός επηρεάστηκε από την πανδημία COVID-19 και κυρίως από τις υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων από τα εν λόγω ακίνητα, τις οποίες επέβαλε το κράτος ως μέτρο στήριξης των πληττόμενων από την πανδημία επιχειρήσεων. Για την Εταιρεία, οι υποχρεωτικές αυτές μειώσεις ανήλθαν σε €5,2 εκατ. για την περίοδο 1.1.-31.12.2021, ενώ οι καθαρές απώλειες για την Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €2,53 εκατ., λόγω αποζημιώσεων ποσού €2,67 εκατ. που εισπράχθηκαν από το κράτος. Οι εν λόγω αποζημιώσεις εμφανίζονται στο κονδύλι «Λοιπά Έσοδα» των Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1.1.-31.12.2021.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ανάλυση του προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA) της Εταιρείας ανά κατηγορία ακινήτου για τις περιόδους 1.1-31.12.2023, 1.1-31.12.2022 και 1.1-31.12.2021. Σημειώνεται πως τα μη κατανεμημένα έξοδα, αφορούν έξοδα κεντρικής λειτουργίας της Εταιρείας, ήτοι έξοδα που δεν είναι άμεσα κατανεμημένα σε συγκεκριμένα ακίνητα.

Ανάλυση Προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA)** ανά Κατηγορία Ακινήτου						
(ποσά σε € χιλ.)*	1.1-31.12.2023	%	1.1-31.12.2022	%	1.1-31.12.2021	%
Καταστήματα	13.168	55%	10.792	56%	7.355	55%
Γραφεία	7.207	30%	5.524	29%	4.316	32%
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικοί χώροι / logistics)	1.333	6%	1.146	6%	988	7%
Τουριστικά	2.217	9%	1.859	10%	756	6%
Λοιπά	48	0%	(58)	0%	(37)	0%
Σύνολο	23.972	100%	19.263	100%	13.378	100%

a-EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων	(6.153)	(6.445)	(3.726)
a-EBITDA	17.819	12.818	9.651

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Ο τρόπος υπολογισμού του Προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA) παρουσιάζεται στην ενότητα 3.16 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης».

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα i) για τις περιόδους 1.1.-31.12.2021, 1.1.-31.12.2022 και 1.1.-31.12.2023 από τα καταστήματα προήλθε ποσοστό που κυμάνθηκε μεταξύ 55% και 56% του Προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA), ii) από τα γραφεία προήλθε περίπου το 32% την περίοδο 1.1.-31.12.2021, το 29% την περίοδο 1.1.-31.12.2022 και το 30% την περίοδο 1.1.-31.12.2023, iii) από βιομηχανικά ακίνητα προήλθε το 7% την περίοδο 1.1.-31.12.2021 και το 6% την περίοδο 1.1.-31.12.2022 και την περίοδο 1.1.-31.12.2023 και iv) από τουριστικά ακίνητα προήλθε το 6% την περίοδο 1.1.-31.12.2021, το 10% την περίοδο 1.1.-31.12.2022 και το 9% την περίοδο 1.1.-31.12.2023.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ανάλυση του κύκλου εργασιών και του προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA) της Εταιρείας ανά γεωγραφικό τομέα για τις περιόδους 1.1 - 31.12.2023, 1.1 - 31.12.2022 και 1.1 - 31.12.2021.

Ανάλυση Κύκλου Εργασιών και Προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA)** ανά Γεωγραφικό Τομέα						
(ποσά σε € χιλ.)*	1.1- 31.12.2023	%	1.1- 31.12.2022	%	1.1- 31.12.2021	%
Πωλήσεις Ελλάδας	28.759	98%	24.311	98%	15.457	97%
Πωλήσεις Βουλγαρίας	580	2%	569	2%	480	3%
Σύνολο	29.339	100%	24.880	100%	15.937	100%
a-EBITDA Ελλάδας	23.804	99%	19.128	99%	13.222	99%
a-EBITDA Βουλγαρίας	168	1%	134	1%	156	1%
Σύνολο	23.972	100%	19.263	100%	13.378	100%
a-EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων	(6.153)		(6.445)		(3.726)	
a-EBITDA	17.819		12.818		9.651	

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Ο τρόπος υπολογισμού του Προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA) παρουσιάζεται στην ενότητα 3.16 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης».

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Όσον αφορά στη γεωγραφική κατανομή, για την περίοδο 1.1. - 31.12.2023 από την Ελλάδα προήλθε το 98% (90% από εντός Αττικής και 8% από εκτός Αττικής) του κύκλου εργασιών και το 99% του προσαρμοσμένου EBITDA (a-EBITDA), κατανομή που ήταν σχετικά σταθερή και για τις περιόδους 1.1. - 31.12.2022 και 1.1.- 31.12.2021.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.5.4 Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ διενεργείται με ημερομηνία αναφοράς το τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου και δημοσιεύεται η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν αποτιμηθεί από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023 και η Εταιρεία δημοσίευσε τη σχετική Κατάσταση Επενδύσεων με την ίδια ημερομηνία αναφοράς (η «Κατάσταση Επενδύσεων») στις 28.02.2024.

Όπως αναφέρεται στην από 28.02.2024 Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της ελεγκτικής εταιρείας PwC, η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά στις ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» και οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν και προκύπτουν, αντιστοίχως, με όσα περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023. Αναφορικά με την εύλογη αξία της Συμμετοχής που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 31.12.2023» της Κατάστασης Επενδύσεων, σημειώνεται ότι προκύπτει από την καθαρή θέση της Συμμετοχής στην οποία η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία του ακινήτου της, όπως αυτή έχει προκύψει από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023, η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ανέρχεται σε €548.740 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου. Αναλυτικά, το Χαρτοφυλάκιο την 31.12.2023, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, παρατίθεται στην ενότητα 3.5.6.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου».

Επιπλέον, κατά την 31.12.2023, η Εταιρεία έχει μία Συμμετοχή, η αξία αποτίμησης της οποίας ανέρχεται σε €22.502 χιλ.

Σημειώνεται ότι εάν ληφθεί υπόψη και η Συμμετοχή (η οποία περιλαμβάνει ένα ακίνητο) της Εταιρείας, τα ακίνητα ανέρχονται αριθμητικά σε 61 και η αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα και συμμετοχές ανέρχεται σε € 571.242 χιλ. Αναλυτικότερα, σχετικά με το Χαρτοφυλάκιο, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, βλ. ενότητα 3.5.6 «Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2023 Χαρτοφυλακίου».

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2023, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την εταιρεία PwC που έχει εκδοθεί για αυτή, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλέπε ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.5.5 Εκτίμηση αξίας ακινήτων

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, ως ισχύει, να δημοσιεύει με ημερομηνία αναφοράς το τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, Κατάσταση Επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων βασίζονται σε αποτιμήσεις Ανεξάρτητων Εκτιμητών. Επί των Καταστάσεων Επενδύσεων της Εταιρείας έχουν εκδοθεί εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Οι εκτιμήσεις του Χαρτοφυλακίου που διενεργήθηκαν από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε., την GEOAXIS και την ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης την 31.12.2023 βασίζονται στις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.).

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2021, 31.12.2022 και την 31.12.2023 προκύπτει από τις σχετικές Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνίες αναφοράς την 31.12.2021, 31.12.2022 και 31.12.2023, αντίστοιχα, και

αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας. Για κάθε ένα από τα ακίνητα έχει συνταχθεί αυτοτελής Έκθεση Εκτίμησης, στην οποία, μεταξύ άλλων, γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του ακινήτου, όπως αυτή διαπιστώθηκε από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε.

Οι αξίες των ακινήτων κατά την 31.12.2023 αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές, οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά 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. Στο σύνολο των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου πραγματοποιείται αυτοψία, από τους αρμόδιους Ανεξάρτητους Εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί η κατάστασή τους, η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται, όσο και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς. Σε περιπτώσεις ακινήτων/χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά της Εταιρείας, οι αυτοψίες εΐθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος, είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

Μέθοδοι Αποτίμησης Χαρτοφυλακίου

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.7.2000, Β' Τεύχος), για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ, είναι απαραίτητη η χρήση τουλάχιστον δύο εκ των ακόλουθων μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται:

- Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος)
- Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)
- Υπολειμματική Μέθοδος
- Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης
- Μέθοδος Υπολειμματικού ή Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Στις εκθέσεις εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία την 31.12.2023 εφαρμόστηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, οι ακόλουθες μέθοδοι:

- Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)
- Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος)

Σε ορισμένες περιπτώσεις, έχουν επίσης χρησιμοποιηθεί η Υπολειμματική Μέθοδος και η Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, ενώ σε μία περίπτωση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης.

Κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των μεθόδων εκτίμησης τις οποίες χρησιμοποιούν οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές:

- **Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος)**

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι –ενδεικτικά– τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κλπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η κατάσταση συντήρησης, οι παροχές, κλπ.

- Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά που χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετούνται οι πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

• Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)

Η Προσέγγιση Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Ειδικότερα, η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η παραδοχή του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθωρών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και των κεφαλαιουχικών δαπανών για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επανεκμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),
- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου, καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,
- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι τη συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα, ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή, κλπ.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Ταμειακών Ροών χρησιμοποιείται, κυρίως, για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή.

Παρόλα αυτά, η συγκεκριμένη μεθοδολογία μπορεί να εφαρμοστεί για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών δίνει την καθαρή παρούσα αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό μελέτη ακίνητο, ώστε, για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται, να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η καθαρή παρούσα αξία ισούται με την εύλογη αξία.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές βασίζονται σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται περαιτέρω ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές.

- **Υπολειμματική Μέθοδος**

Η μέθοδος αυτή υπολογίζει το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας κατασκευαστής/ εργολάβος/ επενδυτής για την αγορά του εν λόγω οικοπέδου προκειμένου να το ανοικοδομήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του (δεδομένης της πολεοδομικής συνάφειας ως προς τη χρήση γης). Με την μέθοδο αυτή, η αξία του ακινήτου προκύπτει ως υπολειμματική αξία της πλήρους αξιοποίησης, λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά από παράγοντες όπως τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τα πιθανά κόστη κατασκευής, το δεδομένο των κτηρίων που πιθανά διατηρούνται, το επιχειρηματικό και εργολαβικό όφελος, τα πιθανά έσοδα από πωλήσεις, το κόστος χρήματος κ.λπ. Έτσι, το υπολειμματικό ποσό που απομένει, αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία του αποπερατωμένου ακινήτου όλα τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, αντιπροσωπεύει την υπολειμματική αγοραία αξία του ακινήτου. Σημειώνεται ότι η χρήση της μεθόδου αυτής προσδιορίζει κατά προσέγγιση – και για τους λόγους της εκτίμησης – μια γενική, μη διασταυρωμένη επισήμως τεχνικά και πολεοδομικά, κατανομή επιφανειών και βέλτιστων χρήσεων για την αξιοποίηση ενός γηπέδου και σε καμία περίπτωση δεν επιχειρεί να δώσει την τελική αρχιτεκτονική λύση ή τις τελικές χρηματοοικονομικές ροές. Η μέθοδος υποθέτει μια ιδεατή ανάπτυξη που τείνει να προσεγγίσει την πραγματικότητα με βάση την περιοχή, το είδος και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου σε συνδυασμό με τα βασικά κατασκευαστικά κόστη.

- **Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης**

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθεις παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής, και προκειμένου να προσδιοριστεί η μισθωτική αξία, είναι κατ' αρχάς η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και το επίπεδο της αγοράς για ακίνητα με παρεμφερή χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, το πολεοδομικό καθεστώς του κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί ασφαλώς παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψιν στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων. Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά, το οποίο στη συνέχεια κεφαλαιοποιείται με τη χρήση κατάλληλου συντελεστή ετήσιας απόδοσης, προκειμένου να εξαχθεί η κεφαλαιακή αξία του ακινήτου.

- **Μέθοδος Υπολειμματικού ή Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης**

Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μέθοδο, προσδιορίζεται κατ' αρχάς η αξία του γηπέδου εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το υπό εκτίμηση κτίσμα ή κτηριακό συγκρότημα και στη συνέχεια συνυπολογίζεται το υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης (ή αποκατάστασης) των κτηρίων, των εγκαταστάσεων και των λοιπών έργων βελτιώσεων. Η υπολειμματική αξία εξαρτάται από την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης, την ποιότητα και τις προδιαγραφές κατασκευής, καθώς και τη χρησιμότητα και τη λειτουργικότητα των κτηρίων και εγκαταστάσεων. Το άθροισμα των δύο παραπάνω αξιών προσδιορίζει τη συνολική αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται συνήθως για την αποτίμηση ακινήτων που περιλαμβάνουν βιομηχανικά κτήρια και εν γένει κτήρια κατασκευασμένα κατά παραγγελία ή άλλα ειδικά ακίνητα, για τα οποία δεν δύναται να εφαρμοσθεί εύκολα κάποια άλλη μέθοδος εκτίμησης. Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική της υποκατάστασης, δηλαδή στη βάση της παραδοχής ότι ένας λογικός αγοραστής δεν θα δαπανούσε για την αγορά ενός ακινήτου ποσό μεγαλύτερο από αυτό που θα του κόστιζε η εξ αρχής κατασκευή ενός σύγχρονου ισοδύναμου ακινήτου, δηλαδή ενός

ακινήτου που θα είχε προκύψει πάνω στις τρέχουσες τάσεις της αγοράς (λειτουργικές, τεχνολογικές και οικονομικές) και θα είχε την ίδια παραγωγική δυνατότητα με το εκτιμώμενο.

Η αξία του γηπέδου προσδιορίζεται με τη βοήθεια της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς.

Μεθοδολογία Εκτιμήσεων και Βάση Αξίας

Η εκπόνηση των Εκθέσεων Εκτίμησης για τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου, καθώς και για το ακίνητο της Συμμετοχής, πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., την GEOAXIS και την ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. Ο κρίσιμος χρόνος των εκτιμήσεων, ήτοι η ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης είναι η 31.12.2023, ενώ οι Εκθέσεις Εκτίμησης συντάχθηκαν εντός του Ιανουαρίου και του Φεβρουαρίου 2024.

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για ΑΕΕΑΠ είναι απαραίτητη η εφαρμογή δύο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για την εκτίμηση της συντριπτικής πλειοψηφίας των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου χρησιμοποιήθηκαν η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) και η Συγκριτική μέθοδος. Καθώς η φύση του χαρτοφυλακίου ακινήτων μιας ΑΕΕΑΠ έχει αμιγώς επενδυτικό προσανατολισμό, βαρύνουσα σημασία αποδίδεται στη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF). Αντίστοιχα, η Συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται προκειμένου να υπάρχει προσέγγιση και επί των τιμών πώλησης που μπορούν να επιτυγχάνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα με βάση τα ισχύοντα στις κατά τόπους κτηματαγορές.

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται οι Εκτιμηθείσες Αξίες του Χαρτοφυλακίου για την 31.12.2023, 31.12.2022 και 31.12.2021, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης αυτών, όπως αυτές προέκυψαν από τις Εκθέσεις Εκτίμησης.

Σημειώνεται ότι προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με το οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Υπολογίζεται ως το άθροισμα μιας απόδοσης χωρίς κίνδυνο (risk-free rate) και ενός επιπρόσθετου ποσοστού κινδύνου (risk premium), το οποίο εκτιμάται βάσει διαφόρων παραγόντων, αλλά και των εκάστοτε συνθηκών αγοράς.

Ο συντελεστής απόδοσης εξόδου προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων και πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας μεταπώλησης του ακινήτου στη λήξη της περιόδου μελέτης στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής απόδοσης εξόδου υπολογίζει τη σχέση μεταξύ των ετήσιων μισθωμάτων και της αξίας πώλησης του ακινήτου (ο συντελεστής απόδοσης εξόδου υπολογίζεται ως τα ετήσια έσοδα προς την αξία πώλησης). Για τον προσδιορισμό του συντελεστή απόδοσης εξόδου κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία μισθώσεων και πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται, καθώς και από τη βάση δεδομένων των ανεξάρτητων εκτιμητών.

31.12.2023*					
Χώρα	Χρήση	Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων ⁽¹⁾ (σε €)	Μέθοδος Εκτίμησης ⁽²⁾	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	181.402.946	- Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60% - Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 60% - Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης και Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60% - Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60% - Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%	7,8% - 10,37%	5,7% - 7%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.700.251	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 85%	10,50%	9,00%
Ελλάδα	Καταστήματα	197.400.814	- Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 100% - Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 80% - Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 70% - Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%, - Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 60%	9,75% - 11,5%	7,25% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	64.176.084	- Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 80% - Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60% - Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 40% - Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20% - Υπολειμματική με Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) / Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 80% - Υπολειμματική με DCF/Συγκριτική 20%	7,7% - 10,98%	6% - 8,75%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	91.668.474	- Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 70% - Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 70% - Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60% - Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60% - Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 50%, - Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 40%, - Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 40% - Συγκριτική 70% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 30% - Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 20%	8,7% - 12,5%	7% - 11%
Ελλάδα	Οικόπεδα	10.340.208	- Συγκριτική 100% - Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70% - Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50% - Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 40% - Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20% - Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 10%	7,87% - 9,65%	7% - 7,5%
Ελλάδα	Λουπές κατηγορίες ⁽³⁾	5.623.463	- Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50% - Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 40% - Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, - Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20% - Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 20% - Υπολειμματική 100%	8,57% - 9,11%	-
Σύνολο		557.312.240 ⁽⁴⁾			

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023 ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία

(1) Διευκρινίζεται ότι δεν λαμβάνεται υπόψη το ακίνητο το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται και το ακίνητο της Συμμετοχής.

(2) Έχει εφαρμοστεί συνδυασμός μεθόδων αποτίμησης από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

(3) Διευκρινίζεται ότι στις λοιπές κατηγορίες δεν περιλαμβάνονται τα οικόπεδα.

(4) Αποτελεί το κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31.12.2023.

31.12.2022*					
Χώρα	Χρήση	Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων ⁽¹⁾	Μέθοδος Εκτίμησης ⁽²⁾	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	150.863.895	- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) και Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) (60%) - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική 40%	8,70%-10,69%	5,7%-7,35%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.263.515	Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 85% - Συγκριτική 15%	10,50%	9,00%
Ελλάδα	Καταστήματα	173.673.329	- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 70% - Συγκριτική 30% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 80% - Συγκριτική 20% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 100% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική 40%	9,00%-11,75%	5,70%-9,00%
Ελλάδα	Τουριστικά	56.200.420	- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 80% - Συγκριτική 20% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 100% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης / Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 40% - Συγκριτική / Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 60% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) / Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 80% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) / Συγκριτική 20% - Υπολειμματική 20% - Συγκριτική 80%	8,50%-10,64%	6,00%-8,25%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	82.343.595	- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) + Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 60% + Συγκριτική 40% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 40% - Συγκριτική 60% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) + Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 40% - Συγκριτική 60% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 10% - Συγκριτική 90% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 70% - Συγκριτική 30% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 20% - Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 40% - Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 70% - Συγκριτική 30% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30% - Συγκριτική 70% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 5% - Συγκριτική 95%	9,50%-12,50%	7,25%-10,25%
Ελλάδα	Οικόπεδα	9.407.179	- Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 10% - Συγκριτική 90% - Υπολειμματική 50% - Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 40% - Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 20% - Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 100%	8,19%-9,19%	7,15%-9,00%
Ελλάδα	Λοιπές κατηγορίες ⁽³⁾	5.211.527	- Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 40% - Συγκριτική 60% - Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης 20% - Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 100% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 20% - Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 50% - Συγκριτική 50%	8,20%-8,90%	6,00%
Σύνολο		483.963.462⁽⁴⁾			

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία

(1) Διευκρινίζεται ότι δεν λαμβάνεται υπόψη το ακίνητο το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται και το ακίνητο της Συμμετοχής.

(2) Έχει εφαρμοστεί συνδυασμός μεθόδων αποτίμησης από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

(3) Διευκρινίζεται ότι στις λοιπές κατηγορίες δεν περιλαμβάνονται τα οικόπεδα.

(4) Αποτελεί το κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31.12.2022.

31.12.2021*					
Χώρα	Χρήση	Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων ⁽¹⁾	Μέθοδος Εκτίμησης ⁽²⁾	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	121.257.012	- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) + Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική 40%	7,90%-9,35%	5,90%-7,35%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.052.207	Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 85% - Συγκριτική (15%)	10,85%	9,38%
Ελλάδα	Καταστήματα	163.649.638	- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 80% - Συγκριτική 20% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 50% - Συγκριτική 50% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 40% - Συγκριτική 60%	7,90%-11,50%	5,90%-9,00%
Ελλάδα	Τουριστικά	43.159.045	- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 80% - Συγκριτική 20% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 40% - Συγκριτική 60% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 100%	5,75% 9,55%-9,67%	7,5%-8,00%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	77.504.037	- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) + Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 60% - Συγκριτική 40% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 60% - Συγκριτική Μέθοδος 40% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) + Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 40% - Συγκριτική 60% - Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 40% - Συγκριτική 60% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) + Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 70% - Συγκριτική 30% - Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 20% - Συγκριτική 80% - Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) 5% - Συγκριτική 95%	9,25%-12,00%	7,50%-10,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	2.872.867	- Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (10%) - Συγκριτική (90%) - Υπολειμματική 40% - Συγκριτική (60%)	7,22%	N/A
Ελλάδα	Λοιπές κατηγορίες ⁽³⁾	1.797.960	- Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 40% - Συγκριτική 60% - Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης 20% - Συγκριτική 80%	N/A	N/A
Σύνολο		416.292.765⁽⁴⁾			

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

(1) Διευκρινίζεται ότι δεν λαμβάνεται υπόψη το ακίνητο το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται και το ακίνητο της Συμμετοχής.

(2) Έχει εφαρμοστεί συνδυασμός μεθόδων αποτίμησης από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

(3) Διευκρινίζεται ότι στις λοιπές κατηγορίες δεν περιλαμβάνονται τα οικόπεδα.

(4) Αποτελεί το κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31.12.2021.

Εάν, κατά την 31.12.2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €19,6 εκατ. χαμηλότερη (-3,67%) ή €23,4 εκατ. υψηλότερη (+4,39%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31.12.2023, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €14,5 εκατ. χαμηλότερη (-2,84%) ή €17,1 εκατ. υψηλότερη (+3,37%), αντίστοιχα.

Τυχόν αναθεωρήσεις στους εκάστοτε συντελεστές βαρύτητας/στάθμισης επί των μεθόδων εκτίμησης, εφαρμόζονται με σκοπό τον βέλτιστο προσδιορισμό της εύλογης αξίας υπό τις περιστάσεις που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 13, παρ. 65, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για το 2023 ανήλθαν σε €47.640 χιλ. Αναλυτικότερα, τα κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανά κατηγορία ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται κατωτέρω:

Κατηγορία Ακινήτων	01.01.-31.12.2023 (ποσά σε € χιλ.)*
Γραφεία (Ελλάδα)	17.363
Γραφεία (Βουλγαρία)	426
Εμπορικοί Χώροι	21.956
Τουριστικά	4.890
Βιομηχανικά (αποθηκευτικοί χώροι / logistics)	2.158
Οικόπεδα	470
Λοιπά	377
Σύνολο	47.640

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες αντανακλούν, σε μεγάλο βαθμό, την ενσωμάτωση στα μοντέλα υπολογισμού της εύλογης αξίας σημαντικού αριθμού νέων συμβάσεων μίσθωσης, την ανανέωση υφιστάμενων μισθώσεων με βάση τις τρέχουσες τιμές αγοράς, καθώς και το μακροοικονομικό περιβάλλον και τις τάσεις και προοπτικές στην αγορά των ακινήτων.

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις Εκτιμηθείσες Αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που παρατίθενται στις προαναφερθείσες Εκθέσεις Εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές και στις αξίες των ακινήτων που χρησιμοποιήθηκαν για τις δημοσιευμένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2021, 2022 και 2023. Ειδικότερα, σημειώνεται ότι για σκοπούς χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας:

1) τα ακίνητα που μισθώνει η Εταιρεία λογιστικοποιούνται με βάση τα ΔΠΧΑ και κατά συνέπεια απεικονίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον της αξίας της υποχρέωσης μίσθωσης, ενώ στις Καταστάσεις Επενδύσεων απεικονίζονται καθαρά από την αξία της υποχρέωσης μίσθωσης.

2) το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο λογιστικοποιείται με βάση τα ΔΠΧΑ σε κόστος, ενώ στις Καταστάσεις Επενδύσεων απεικονίζεται σε εύλογη αξία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, επίσης, ότι:

- i) Οι Εκθέσεις Εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023, 31.12.2022 και 31.12.2021 έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές.
- ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για τον σκοπό της εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου, περιλαμβανομένου του ακινήτου της Συμμετοχής, παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών.
- iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
 - (α) ως προς την Εκτιμηθείσα Αξία και την αναλυτική παρουσίαση του Χαρτοφυλακίου, συμπεριλαμβανομένης της Συμμετοχής, στις Καταστάσεις Επενδύσεων στις 31.12.2023, 31.12.2022 και 31.12.2021, οι οποίες βρίσκονται στα έγγραφα στη διάθεση του κοινού (βλ. ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου),
 - (β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2023, 2022 και 2021, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή (βλ. ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα » του Ενημερωτικού Δελτίου).

Σχετικά με τη δήλωση συναίνεσης των Ανεξάρτητων Εκτιμητών, βλ. ενότητα 3.1.4 «Ανεξάρτητοι Εκτιμητές» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω Εκθέσεων Εκτίμησης στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Επίσης, η Εταιρεία δηλώνει πως, στο βαθμό που είναι σε θέση να γνωρίζει, δεν έχουν επέλθει γεγονότα τα οποία θα μπορούσαν να επιφέρουν σημαντική αλλαγή στην Εκτιμηθείσα Αξία από την ημερομηνία αναφοράς των ως άνω αποτιμήσεων στις 31.12.2023 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.5.6 Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2023 Χαρτοφυλακίου

3.5.6.1 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου

Στις 31.12.2023, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, ήτοι το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων περιλαμβανομένης και της Συμμετοχής, περιελάμβανε 61 ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά καταλύματα/ξενοδοχεία, βιομηχανικά κτήρια και αποθηκευτικούς χώρους/logistics, οικιστικά ακίνητα, καθώς και λοιπά ακίνητα και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023, η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ανέρχεται σε €548.740 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου. Επιπλέον, κατά την 31.12.2023, η Εταιρεία έχει μία Συμμετοχή, η αξία αποτίμησης της οποίας ανέρχεται σε €22.502 χιλ.

Το Χαρτοφυλάκιο παρουσιάζει διασπορά ως προς τις κατηγορίες ακινήτων και την τοποθεσία τους, καθώς και από την άποψη της Εκτιμηθείσας Αξίας, της Μ.Ε.Ε. και του εισοδήματος από μισθώματα.

Αναλυτικότερα, όπως προκύπτει και από τον πίνακα κατωτέρω, το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων περιλαμβάνει 8 εμπορικούς χώρους, αντιπροσωπεύοντας 22,6% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 32,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 31.12.2023. Τα γραφεία ανέρχονται σε 9 (μη περιλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου και του ακινήτου της Συμμετοχής), αντιπροσωπεύοντας 10,5% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 26,3% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 31.12.2023. Τα τουριστικά ακίνητα ανέρχονται σε 3, αντιπροσωπεύοντας 7,6% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 7,5% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 31.12.2023. Οι αποθηκευτικοί χώροι/logistics ανέρχονται σε 10, αντιπροσωπεύοντας 31,1% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 7,0% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 31.12.2023. Τα οικιστικά ακίνητα ανέρχονται σε 2, αντιπροσωπεύοντας 0,3% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 0,5% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 31.12.2023.

Επίσης, το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει ακίνητα όλων των κατηγοριών (συμπεριλαμβανομένων οικοπέδων και αγροτεμαχίων) τα οποία είναι προς ανάπτυξη, προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη αξιοποίησή τους και τα οποία ανέρχονται σε 17, αντιπροσωπεύοντας 27,4% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 20,9% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 31.12.2023 (τα «**Ακίνητα προς ανάπτυξη**»). Σχετικά με τρέχουσες και σκοπούμενες επενδύσεις επί υφιστάμενων ακινήτων του Χαρτοφυλακίου βλ. ενότητα 3.4.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις». Τέλος, το Χαρτοφυλάκιο, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, περιλαμβάνει λοιπά ακίνητα, οικόπεδα και αγροτεμάχια, καθώς και το ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται (εφεξής «**Λοιπά**») (από κοινού με τα Ακίνητα προς ανάπτυξη, «**τα Ακίνητα προς ανάπτυξη και τα Λοιπά**»).

Αναφορικά με την προέλευση των μισθωμάτων, όπως προκύπτει από τον πίνακα κατωτέρω, το 49,2% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 31.12.2023 προέρχεται από εμπορικούς χώρους, το 28,7% από γραφεία, το 9,3% από τουριστικά ακίνητα, το 8,7% από αποθηκευτικούς χώρους/logistics και το 0,2% από οικιστικά ακίνητα.

Κατά την 31.12.2023, επίσης όπως προκύπτει από τον πίνακα κατωτέρω, η Μεικτή Απόδοση και η Πληρότητα του Χαρτοφυλακίου μη περιλαμβανομένων των Ακινήτων προς ανάπτυξη και των Λοιπών, καθώς και του ακινήτου της Συμμετοχής, βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος, ανέρχονταν σε 7,2% και 98,1%, αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι η Πληρότητα κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαφέρει ουσιωδώς με την Πληρότητα κατά την 31.12.2023.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο ανά κατηγορία ακινήτων την 31.12.2023, ενώ παρουσιάζεται σε ξεχωριστή γραμμή και το ακίνητο της Συμμετοχής:

(σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων (1)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2023 (2)	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα	% συνόλου	Μεικτή Απόδοση (%)	Ποσοστό Πληρότητας (%)
Εμπορικοί Χώροι	8	185.340	32,4%	77,3	22,6%	15.445	49,2%	8,3%	96,2%
Γραφεία	9	150.377	26,3%	36,1	10,5%	8.996	28,7%	6,0%	95,8%
Τουριστικά	3	42.798	7,5%	26,1	7,6%	2.931	9,3%	6,8%	100,0%
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικοί χώροι / logistics)	10	39.945	7,0%	106,7	31,1%	2.721	8,7%	6,8%	99,7%
Οικιστικά	2	2.807	0,5%	1,1	0,3%	71	0,2%	2,5%	100,0%
Μερικό Σύνολο	32	421.267	73,7%	247,3	72,2%	30.164	96,2%	7,2%	98,1%
Ακίνητα προς ανάπτυξη	17	119.219	20,9%	93,8	27,4%	1.156	3,7%		
Λουτά	11	8.254	1,4%	1,6	0,5%	44	0,1%		
Σύνολο	60	548.740	96,1%	342,6	100,0%	31.365	100,0%		
Συμμετοχή	1	22.502							
Σύνολο	61	571.242							

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης

Σημείωση (1): Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της κύριας χρήσης του κάθε ακινήτου.

Σημείωση (2): Αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των ακινήτων και των δικαιωμάτων χρήσης, κατά περίπτωση.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το WAULT υπό τρεις διαφορετικές παραδοχές: (α) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, υπό την παραδοχή της μη εξάσκησης των δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας (break options), η οποία ανέρχεται σε 7,2 έτη, (β) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας (break options), όπου αυτά υπάρχουν, η οποία ανέρχεται σε 5,3 έτη και (γ) βάσει της μέγιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών, η οποία ανέρχεται σε 9,6 έτη.

	Αριθμός Ακινήτων	Ετησιοποιημένα Μισθώματα (σε χιλ. €)	% συνόλου	WAULT (έτη) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων	WAULT (έτη) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν break options (1)	WAULT (έτη) βάσει της μέγιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών
Εμπορικοί Χώροι	8	15.445	51,2%	8,4	5,2	12,2
Γραφεία	9	8.996	29,8%	5,1	4,0	5,8
Τουριστικά	3	2.931	9,7%	10,6	10,6	10,6
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικοί χώροι / logistics)	10	2.721	9,0%	5,1	5,1	6,8
Οικιστικά	2	71	0,2%	2,1	2,1	2,4
Σύνολο	32	30.164	100,0%	7,2	5,3	9,6

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης

Σημείωση (1): Δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων σε όρους Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων, υποθέτοντας ότι όλοι οι μισθωτές θα εξασκήσουν το δικαίωμα συμβατικής λύσης της μίσθωσής τους, χωρίς την άσκηση δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας ούτε τυχόν δικαιωμάτων μονομερούς παράτασης, όπου αυτά υφίστανται κατά περίπτωση (βλ. στον παραπάνω πίνακα την (α) περίπτωση υπολογισμού του WAULT):

Έτος Λήξης Μισθώματος	% επί του Ετησιοποιημένου Μισθώματος
2024	9,0%
2025	4,7%
2026	8,5%
2027	6,2%
2028	8,9%
2029	5,0%
>2029	57,7%
Επί του συνόλου	€31.365 χιλ.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Σημειώνεται ότι, σχεδόν το 100% των μισθωμάτων της Εταιρείας αναπροσαρμόζονται ετησίως με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ + 0% έως και 2%), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επίσης, 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.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο την 31.12.2023 ανά γεωγραφική περιοχή, ενώ παρουσιάζεται σε ξεχωριστή γραμμή και το ακίνητο της Συμμετοχής:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2023 ⁽¹⁾	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (χιλ. τ.μ.)	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα	% συνόλου	Ποσοστό Πληρότητας
Ελλάδα (Σύνολο)	59	542.040	98,8%	339	99,0%	30.907	98,5%	98,6%
Αττική	35	480.443	87,6%	232	67,8%	28.037	89,4%	98,1%
Θεσσαλονίκη	4	8.985	1,6%	45	13,2%	640	2,0%	100,0%
Υπόλοιπη Ελλάδα	20	52.612	9,6%	62	18,0%	2.230	7,1%	99,3%
Βουλγαρία	1	6.700	1,2%	3,5	1,0%	457	1,5%	59,9%
Σύνολο	60	548.740	100,0%	343	100,0%	31.365	100,0%	98,1%
Συμμετοχή	1	22.502						
Σύνολο	61	571.242						

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης

Σημείωση (1): Αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των ακινήτων και των δικαιωμάτων χρήσης, κατά περίπτωση.

Όσον αφορά στη γεωγραφική κατανομή του Χαρτοφυλακίου την 31.12.2023, σε όρους Μ.Ε.Ε., το 67,8% τοποθετείται εντός της περιοχής της Αττικής, με 35 ακίνητα τόσο στο κέντρο της Αθήνας, όσο και σε προάστια, το 13,2% βρίσκεται στον νομό Θεσσαλονίκης, ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα βρίσκεται ένα ποσοστό 18%, περίπου. Τέλος, στη Βουλγαρία βρίσκεται 1 ακίνητο, αντιπροσωπεύοντας το 1% και το 1,2% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων την 31.12.2023, αντίστοιχα.

Συνοπτική περιγραφή των σημαντικότερων ακινήτων κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των μεγαλύτερων σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας ακινήτων, τα οποία αντιπροσωπεύουν 54,9% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου ακινήτων την 31.12.2023. Επίσης, το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανέρχεται σε €23,4 εκατ., ήτοι 74,6% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Χαρτοφυλακίου.

Σημειώνεται ότι στο σύνολο των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου πραγματοποιείται αυτοψία, από τους αρμόδιους Ανεξάρτητους Εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί η κατάστασή τους, η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται όσο και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς. Σε περιπτώσεις ακινήτων/χαρτοφυλακίων ακινήτων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά της Εταιρείας, οι αυτοψίες είθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος, είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

Ακολουθώς, παρατίθενται τα στοιχεία των εκτιμήσεων όπως είχαν διαμορφωθεί την 31.12.2023:

1. Συγκρότημα Γραφείων “The Orbit”

Το ακίνητο, που κατέχει η Εταιρεία επί της Λ. Κηφισίας 115 (και επί των οδών Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), στους Αμπελόκηπους στο Δήμο Αθηναίων, ολοκληρώθηκε το 2019 και συνιστά συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 39.665 τ.μ., με 9 ορόφους και 6 υπόγεια. Το ακίνητο The Orbit έχει λάβει την ύψιστη διάκριση LEED (στο επίπεδο Platinum, v4 for Core & Shell – Platinum), διακρίθηκε στο πλαίσιο της παγκόσμιας καμπάνιας “LEED Earth” του U.S. Green Building Council (USGBC) ως το πρώτο κτήριο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε με τη νέα έκδοση “4” του LEED στο επίπεδο Platinum, και έχει λάβει την πιστοποίηση WiredScore ψηφιακής συνδεσιμότητας σε επίπεδο GOLD. Στο εν λόγω ακίνητο, η τελευταία αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 18.11.2022.

Έτος Κατασκευής	2019 (αφορά την ολοκλήρωση της ανακατασκευής)
Έτος Κτήσης	Κατά τη σύσταση της NOVAL PROPERTY (15.10.2019)
Εκτιμηθείσα Αξία	€91.969 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Έκθεσης Εκτίμησης	31.12.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	16.675 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Συγκρότημα Γραφείων - Καταστημάτων
Αριθμός Μισθωτών	21
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

2. Εμπορικό Κέντρο “River West”

Πρόκειται για το Εμπορικό Κέντρο River West επί της Λεωφόρου Κηφισού 96-98-100 και Προόδου στο Δήμο Αιγάλεω, στο ρεύμα προς Πειραιά και κοντά στον ανισόπεδο κόμβο με την οδό Πέτρου Ράλλη. Το River West αποτελεί τμήμα ενός συγκροτήματος 2 κτηρίων – κτήριο Α (River West) και κτήριο Β (IKEA). Το συγκρότημα κτηρίων έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου που έχει συνολικό εμβαδό 63.380 τ.μ. Στο εν λόγω ακίνητο, η τελευταία αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 11.12.2023:

Έτος Κατασκευής	2011, 2021
Έτος Κτήσης	Το 54,428% αποκτήθηκε κατά τη σύσταση της NOVAL PROPERTY (15.10.2019), ενώ το υπόλοιπο ποσοστό κατά την απορρόφηση της «ΜΕΤΕΜ» (29.10.2020)

Εκτιμηθείσα Αξία	€86.770 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Έκθεσης Εκτίμησης	31.12.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	20.062 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό Κέντρο
Αριθμός Μισθωτών	59
Ποσοστό Πληρότητας	98%

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

Στο πλαίσιο της επέκτασης του Εμπορικού Κέντρου River West (ακίνητο ανωτέρω) και της ανάπτυξης νέου κτηρίου Καταστημάτων Big Box (ακίνητο κατωτέρω) στο μακροχρόνια μισθωμένο όμορο οικοπέδο (πρώην εγκαταστάσεις «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ»), δημιουργήθηκε ένας νέος ενιαίος χώρος, ήτοι το River West Open, το οποίο αποτελεί συνέχεια του Εμπορικού Κέντρου River West.

3. Κτήριο Καταστημάτων Big Box “River West Open”

Πρόκειται για ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Προόδου 1-3-5 στον Δήμο Αιγάλεω και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου 20.117 τ.μ. Αφορά κτήριο καταστημάτων Big Box με την ονομασία River West Open, δυτικά του Εμπορικού Κέντρου River West.

Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για διώροφο συγκρότημα με 8 συνολικά καταστήματα και 1 χώρο ψυχαγωγίας με υπόγειο, το οποίο είναι εκμισθωμένο σε εταιρείες λιανικής, όπως ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΕΛΛΑΣ ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΕΙΔΗ ΕΠΕ, DIXONS SOUTH-EAST EUROPE ΑΕΒΕ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΥΠΕΡ ΜΑΡΚΕΤ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΙΔΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, JYSK ΑΕ, I-STORM MON. ΑΕ, L' INNOMINATO HELLAS MON. Α.Ε. (NIKE), καθώς και ένα γυμναστήριο (ALTERLIFE)¹⁶. Στο εν λόγω ακίνητο, η τελευταία αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 11.12.2023.

Έτος Κατασκευής	2021
Έτος Κτήσης	Κατά τη σύσταση της NOVAL PROPERTY (15.10.2019)
Εκτιμηθείσα Αξία Δικαιώματος Χρήσης (RoU)	€18.064 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Έκθεσης Εκτίμησης	31.12.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	16.497 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Κτήριο Καταστημάτων Big Box
Αριθμός Μισθωτών	7
Ποσοστό Πληρότητας	88%

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή

4. Κατάστημα (Υπεραγορά) IKEA, Αιγάλεω

Η Υπεραγορά IKEA αφορά κατάστημα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 25.170 τ.μ., αποτελούμενο από Ισόγειο και Α' Όροφο, επί των οδών Λ. Κηφισού 96-98-100 και Προόδου στο Δήμο Αιγάλεω, στο ρεύμα προς Πειραιά και κοντά στον

¹⁶ Οι εν λόγω μισθωτές αποτελούν μη συνδεδεμένες εταιρείες με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

ανισόπεδο κόμβο με την οδό Πέτρου Ράλλη. Το IKEA αποτελεί τμήμα ενός συγκροτήματος 2 κτηρίων – κτήριο Α (River West) και κτήριο Β (IKEA). Το συγκρότημα κτηρίων έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου που έχει συνολικό εμβαδό 63.380 τ.μ.

Το ακίνητο είναι πλήρως εκμισθωμένο στην εταιρεία Housemarket Α.Ε.¹⁷ Η σύμβαση μίσθωσης με την Housemarket Α.Ε. που ήταν εν ισχύ στις 31.12.2023, λύθηκε στις 31.03.2024 με συμφωνία των μερών και την ίδια ημερομηνία συνήφθη νέα σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια από την 01.04.2024 έως τις 31.03.2048. Η Housemarket Α.Ε., αν και δεν έχει εκ του νόμου δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας της μίσθωσης λόγω μεταμέλειας, διότι η σύμβαση μίσθωσης συνήφθη μετά τις 28.02.2014, έχει δηλώσει ότι παραιτείται από τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης. Στο εν λόγω ακίνητο, η τελευταία αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 11.12.2023.

Έτος Κατασκευής	2008
Έτος Κτήσης	Το 54,428% αποκτήθηκε κατά τη σύσταση της NOVAL PROPERTY (15.10.2019), ενώ το υπόλοιπο ποσοστό κατά την απορρόφηση της «ΜΕΤΕΜ» (29.10.2020)
Εκτιμηθείσα Αξία	€57.836 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Έκθεσης Εκτίμησης	31.12.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	25.170 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Υπεραγορά IKEA
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή

5. Ξενοδοχείο 5* Wyndham Grand Athens

Το ακίνητο βρίσκεται στην πλατεία Καραϊσκάκη, στο Δήμο Αθηναίων, όπου και λειτουργεί το 5άστερο ξενοδοχείο Wyndham Grand Athens. Το ξενοδοχείο είναι δυναμικότητας 276 δωματίων και 510 κλινών, διαθέτει δύο εστιατόρια, meeting rooms και roof garden. Είναι εκμισθωμένο στη ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ («ΖΕΥΣ»)¹⁸ και η σύμβαση μίσθωσης λήγει τον Νοέμβριο του 2034. Η ΖΕΥΣ, παρότι δεν της παρέχεται από το νόμο δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας, δεδομένου ότι η σύμβαση μίσθωσης συνήφθη μετά τις 28.02.2014, έχει και ρητά παραιτηθεί από τυχόν τέτοια δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης. Το ξενοδοχείο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου με συνολικό εμβαδό 2.188 τ.μ. Στο εν λόγω ακίνητο, η τελευταία αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 09.11.2023.

Έτος Κατασκευής	2004 (ενίσχυση φέροντα οργανισμού), 2016 (τελευταία ανακαίνιση)
Έτος Κτήσης	Κατά τη σύσταση της NOVAL PROPERTY (15.10.2019)
Εκτιμηθείσα Αξία	€38.293 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Έκθεσης Εκτίμησης	31.12.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	23.525 τ.μ.

¹⁷ Αποτελεί μη συνδεδεμένο μέρος με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

¹⁸ Αποτελεί μη συνδεδεμένο μέρος με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Ξενοδοχειακή Μονάδα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

6. Εμπορικό Πάρκο “Mare West”

Το Εμπορικό Πάρκο Mare West βρίσκεται στο 5^ο χλμ. Της παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου-Πατρών και έχει αναγερθεί εντός οικοπέδου 72.735 τ.μ. Περιλαμβάνει δύο κτηριακούς όγκους (Συγκρότημα Α και Β) όπου στεγάζονται 23 εμπορικά καταστήματα εκμισθωμένα σε διάφορους μισθωτές. Το ακίνητο περιλαμβάνει, επίσης, κοινόχρηστους χώρους, καθώς και δύο υπαίθριους χώρους στάθμευσης οχημάτων. Το Εμπορικό Πάρκο Mare West έχει λάβει τη διάκριση BREEAM In-Use Commercial v6. Στο εν λόγω ακίνητο, η τελευταία αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 11.12.2023.

Έτος Κατασκευής	2015
Έτος Κτήσης	Κατά τη σύσταση της NOVAL PROPERTY (15.10.2019)
Εκτιμηθείσα Αξία	€20.669 χιλ. ⁽¹⁾
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Έκθεσης Εκτίμησης	31.12.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	13.051 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό Πάρκο
Αριθμός Μισθωτών	21
Ποσοστό Πληρότητας	98%

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή

Σημείωση (1): Σύμφωνα με την Έκθεση Εκτίμησης το εν λόγω ποσό διακρίνεται σε €20.654 χιλ. για το Εμπορικό Πάρκο Mare West και €15 χιλ. για κενό αγροτεμάχιο εμβαδού 1.268 τ.μ. το οποίο λειτουργικά αποτελεί μία ενιαία έκταση με το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το Εμπορικό Πάρκο Mare West.

Χαρτοφυλάκιο 31.12.2023

Το Χαρτοφυλάκιο την 31.12.2023, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου συμμετοχής, συνοψίζεται ως ακολούθως:

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ																
Α/Α Πίνακα	Α/Α Κατάστασης Επένδυσεων	Περιγραφή Οικοπέδου & Κτηρίου	Διεύθυνση	Νομός ή ΠΕ	Χώρα	Ημερομηνία Κτήσης	Αξία Κτήσης ⁽¹⁾	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Κατηγορία	Μισθωτής	Μ.Ε.Ε.	Ετησιο-πωλημένο Μισθώμα	Εκτιμηθείσα Αξία	Ημερομηνία Αυτοψίας Ακινήτου	Μέθοδος Αποτίμησης	Ποσοστό Πληρότητας (%)
1	1	Τουριστικά	Αγίου Κωνσταντίνου 29, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	2.412.509	Κτήριο Ενοικιαζόμενων Επαγγελματιών - Δωματίων - Διαμερισμάτων	Ακίνητο Εισοδήματος	ATHENAEUM HOTELING LTD	1.111	170.980	2.606.655	1.12.2022	Συγκριτική 40% - (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
2	2	Γραφείο	Ακτή Μιαούλη 81, Δήμος Πειραιά, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	667.194	Γραφείο	Ακίνητο Εισοδήματος	ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ MON IRE, GLOBAL SEAWAYS SA	503	37.063	823.004	24.11.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	84%
3	3	Κτήριο Γραφείων	Αιμαρουσίου-Χαλανδρίου 33, Δήμος Αιμαρουσίου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	8.250.556	Κτήριο Γραφείων	Ακίνητο Εισοδήματος	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΕ, ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ. Α.Ε.	4.092	951.267	13.105.705	20.12.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
4	4	Κτήρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα	Εθνικής Αντιστάσεως 57, Κάτω Χαλάνδρι, Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	8.044.692	Κτήρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα	Ακίνητο Εισοδήματος	THE NEWTONS LABORATORY ΑΕ, ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, CROWN Hellas Can ΑΕ, Πολλαπλές Μισθώσεις	4.109	782.049	13.089.395	12.12.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
5	5	Κατάστημα	Ευήνου 7, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	314.256	Κατάστημα	Ακίνητο Εισοδήματος	LG CNS CO	283	25.200	367.188	23.11.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος	100%

6	6	Γραφείο	Λ. Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	107.505	Γραφείο	Ακίνητο Εισοδήματος	Πολλασπλές Μισθώσεις	83	12.563	144.016	16.11.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 60%	87%
7	7	Βιομηχανικό Κτίριο	Οδός Ελληνικός Κόσμος 9, Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	1.320.065	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	Ακίνητο Εισοδήματος	POWER2AE	1.758	92.700	1.675.090	24.11.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
8	8	Βιομηχανικό Κτίριο	19 ^ο χλμ. Ν.Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας, Περιοχή «Παραλία», Δήμος Ασπροπύργου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	2.730.912	Βιομηχανικό Κτίριο	Ακίνητο Εισοδήματος	B ΠΑΠΑΘΑΝΑ ΣΙΟΥ ΜΟΝ IKE, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	4.018	191.473	2.748.374	15.11.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης+ Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	92%
9	9	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Παρά το 60 ^ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας, Οινόφυτα, Νομός Βοιωτίας	Βοιωτίας	Ελλάδα	15.10.2019	2.801.468	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Ακίνητο Εισοδήματος		0	0	2.826.611	14.11.2022	Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 40%	0%
10	10	Κατάστημα	Μιχαλακοπούλου 177, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	107.944	Κατάστημα	Ακίνητο Εισοδήματος		172	0	114.331	16.11.2023	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 60%	0%
11	11	Βιομηχανικό Κτίριο	Οδός Μάνου Κατράκη, 5 ^ο χλμ. Ηρακλείου – Φοινικιάς, Νομός Ηρακλείου Κρήτης	Ηρακλείου	Ελλάδα	15.10.2019	1.591.298	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	Ακίνητο Εισοδήματος	ANTIMET AE	6.763	80.028	1.836.399	24.11.2022	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 70%	100%
12	12	Εμπορικό Πάρκο «Mare West»	5 ^ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών, Δήμος Κορινθίων, Νομός Κορινθίας	Κορινθίας	Ελλάδα	15.10.2019	18.074.161	Εμπορικό Πάρκο «Mare West»	Ακίνητο Εισοδήματος	ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΑΒΕΝΙΘ Σ ΑΕΕ, H&M HENNES & MAURITZ AE, LC WAIKIKI MEPE, Πολλασπλές Μισθώσεις	13.051	1.640.812	20.669.147	11.12.2023	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 80%	98%
13	13	Ξενοδοχείο	Αχαλλίως, Κολωνού, Μεγάρου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	35.055.763	Ξενοδοχείο «Wyndham Grand Athens»	Ακίνητο Εισοδήματος	ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙ AKH KAI ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣ ΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	23.525	2.689.965	38.293.125	9.11.2023	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 80%	100%

14	14	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Π.Ε.Ο. Αθηνών – Χαλκίδας, Περιοχή Δοσακάς, Θέση «Σγαλιά», Δ.Ε. Αιθριώνος, Δήμος Χαλκιδέων, Νομός Ευβοίας	Ευβοίας	Ελλάδα	15.10.2019	5.105.356	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	Ακίνητο Εισοδήματος	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚ ΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟ Υ), ΣΥΜΕΤΑΛ Α.Ε	20.337	396.187	5.576.646	5.12.2022	Συγκριτική 40%- Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
15	15	Εμπορικό Κέντρο «River West»	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ατακείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	61.913.962	Εμπορικό Κέντρο «River West»	Ακίνητο Εισοδήματος	ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΤΡΟΣ ΟΙΠΗ Α.Ε., LC WAIKIKI MEPE, H&M HENNES & MAURITZ AEE, INTERSPORT ATHLETICS AE, Πολλιστέλς Μισθώσεις	20.062	6.909.220	86.769.700	11.12.2023	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 80%	98%
16	16	Εμπορικό Κατάστημα	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	41.268.806	Υπεραγορά IKEA	Ακίνητο Εισοδήματος	HOUSEMAR KET AE	25.170	5.288.525	57.836.420	11.12.2023	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 80%	100%
17	17	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Περασώς 248-252, Αγρινίου και Θέμιδος, Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου Αττικής, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	44.835.774	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	Ακίνητο Εισοδήματος	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙ ΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, ΕΛΒΑΛΧΑΛΚ ΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΧΑΛΚΟΥ) Πολλιστέλς Μισθώσεις	44.586	925.124	45.079.423	24.11.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	25%
18	18	Βιομηχανικό Κτήριο	7 ^ο χλμ Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Αθηνών (επί της βοηθητικής οδού αυτής), Καλογύρι, Δ. Ε. Εξεδύρου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	15.10.2019	833.832	Αποθηκευτικοί Χώροι & Γραφείο	Ακίνητο Εισοδήματος	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	3.255	98.281	1.169.313	8.12.2022	Συγκριτική 40%- Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
19	19	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Ηρώων Πολυτεχνείου 4, Μαγούλα, Δήμος Ελευσίνας, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	6.265.046	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	Ακίνητο Εισοδήματος	COSMOS ALUMINIUM AE	15.685	534.957	7.840.145	18.11.2022	Συγκριτική 40%- Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%

20	20	Βιομηχανικό Κτήριο	Οικισμός «Πύλη» Δερβενταχωρίων / Τοπανύμιο Στάδα, Τανάγρα, Νομός Βοιωτίας	Βοιωτίας	Ελλάδα	15.10.2019	265.574	Βιομηχανικό Κτήριο	Ακίνητο Εισοδήματος	0	0	220.013	18.11.2022	Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 20%	0%
21	21	Βιομηχανικό Κτήριο	Παράδρομος Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Αθηνών, Περιοχή Κολοχωρίου, Δ.Ε. Εξεδύρου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	15.10.2019	1.157.365	Βιομηχανικό Κτήριο	Ακίνητο Εισοδήματος	4.141	121.930	1.700.660	8.12.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης + Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
22	22	Βιομηχανικό Κτήριο	Λεωφ. ΝΑΤΟ, Ασπρόπυργος, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	1.855.538	Βιομηχανικό Κτήριο	Ακίνητο Εισοδήματος	3.792	216.650	2.799.403	15.11.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
23	23	Γραφεία	Τζωρτζ 20 -22, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	53.120	Γραφεία	Ακίνητο Εισοδήματος	76	5.386	73.077	1.12.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 60%	100%
24	24	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Κτηματική περιοχή Αγ. Αθανασίου, Νομός Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	15.10.2019	6.438.976	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Ακίνητο Εισοδήματος	37.521	420.000	6.035.003	29.11.2023	Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 50%	100%
25	25	Κτήριο Γραφείων	53, Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Σόφια, Βουλγαρία	Βουλγαρία	15.10.2019	5.877.346	Κτήριο Γραφείων	Ακίνητο Εισοδήματος	3.538	457.458	6.700.251	12.12.2022	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 85%	60%	
26	26	Κτήρια Γραφείων & Καταστήματα	Αποστολοπούλου 26 (& Αδριανείου), Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	8.443.599	Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων	Ακίνητο Εισοδήματος	2.286	656.814	12.521.429	12.12.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης+ Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
27	27	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Κιλκίς (1), επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς	Κιλκίς	Ελλάδα	15.10.2019	3.102.650	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Ακίνητο Εισοδήματος	20.160	42.903	3.328.042	30.4.2020	Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης+ Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 40%	11%

A
ΣΥΡΜΑΤΩΝ
Ανώσιμη
Βιομηχανική
Εταιρεία

28	28	Βιομηχανικό Κτήριο	Καλκίς (2), επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Καλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Ξάνθα, Νομός Καλκίς	Καλκίς	Ελλάδα	15.10.2019	186.218	Βιομηχανικό Κτήριο	Ακίνητο Εισοδήματος	ΙΔΙΟΤΗΣ	1.469	70.000	0	0	195.799	30.4.2020	Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλοποίησης) 40%	0%
29	29	Τουριστικές Κατοικίες	Δ.Ε Λειβαθούς, Νομός Κεφαλληνίας	Κεφαλ-ληνίας	Ελλάδα	15.10.2019	1.878.466	Τουριστικές Κατοικίες	Ακίνητο Εισοδήματος	ΙΔΙΟΤΗΣ	1.469	70.000	1.898.450	7.5.2019	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%		
30	30	Γραφεία	Ολυμπιονίκη Τουλιπώττρα 41 (πρώην 29) & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νομός Αττικής ⁽²⁾	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	2.275.514	Γραφεία	Ακίνητο Εισοδήματος	ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, THE GRID Δ.Ε.	1.305	44.421	3.484.695	8.12.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλοποίησης+ Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	4%		
31	31	Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων	Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	56.902.171	Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων	Ακίνητο Εισοδήματος	ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, NET COMPANY-INTRASOFT, ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΟΥΤΑΛΙΔΗ, Πολλαπλές Μισώσεις	16.675	5.358.134	91.968.911	18.11.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλοποίησης+ Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%		
32	32	Οικιστικά	Ξένιας 17 και Δ. Γούναρη, Κηφισιά, Δήμος Κηφισιάς, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	02.04.2021	1.333.000	Κατοικία	Ακίνητο Εισοδήματος	ΙΔΙΟΤΗΣ	423	44.400	1.475.138	20.10.2023	Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%	100%		
33	33	Εμπορικά	Προόδου 1-3-5, Δήμος Ανάλεω (πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη), Νομός Αττικής ⁽³⁾	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	21.378.035	Κτήριο Καταστημάτων Big Box	Ακίνητο Εισοδήματος	ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΕΛΛΑΣ ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΕΙΔΗ ΕΠΕ, DIXONS SOUTH-EAST EUROPE ΑΕΒΕ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΥΠΕΡ ΜΑΡΚΕΤ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΙΔΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ	16.497	1.497.523	18.063.635	11.12.2023	Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 100%	88%		

34	34	Εμπορικά	Χαϊδариού 2, Ο.Τ. 108, Δήμος Πειραιά, Π.Ε. Πειραιώς, Περιφέρεια Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	1.286.271	Κατάστημα	Ακίνητο Εισοδήματος	Γρανόπουλ ος – Αγγελόπουλ ος ΑΕ	1.904	84.000	1.300.272	20.11.2022	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 70%	100%
35	35	Εμπορικά	Τζωρτζ 20-22, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	210.586	Εμπορικά	Ακίνητο Εισοδήματος		157	0	218.974	16.12.2022	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 60%	0%
36	36	Οικιστικά	Αναγνωστοπούλου 48, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	29.000	Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης	Ακίνητο Εισοδήματος		0	0	29.623	21.11.2023	Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 20%	0%
37	37	Οικιστικά	Νοταρά 51 – 53, Εξάρχεια, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	1.289.079	Οικιστικά	Ακίνητο Εισοδήματος	ΙΔΙΟΤΕΣ	644	26.905	1.331.800	19.9.2022	Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%	100%
38	38	Οικιστικά	Αναγνωστοπούλου 59, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	815.418	Κατοικία	Ακίνητο Εισοδήματος		310	0	853.606	21.11.2023	Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 20%	0%
39	39	Οικιστικά	Αγίας Τριάδας, Δήμος Σπετσών, Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	1.396.122	Κατοικία	Ακίνητο Εισοδήματος		0	0	1.361.412	22.11.2022	Υπολειμματική 100%	0%
40	40	Εμπορικά	Παναγιώτη Καρατζά 4, Δήμος Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκ ης	Ελλάδα	27.06.2022	46.513	Αποθηκευτικοί Χώροι	Ακίνητο Εισοδήματος		0	0	79.808	20.11.2022	Συγκριτική 70% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 30%	0%
41	41	Βιομηχανικό Κτήριο	Αμαρουσίου- Χαλανδρίου 43, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	22.11.2022	1.626.395	Εργαστήριο Χαμηλής Όχλησης	Ακίνητο Εισοδήματος	ΕΛΒΑΛΧΑΙΚ ΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟ Υ)	0	60.000	1.542.632	20.12.2022	Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%	0%
42	42	Βιομηχανικό Κτήριο	Π.Ε.Ο.Α.Θ., Δήμος Μάνδρας – Ειδυλλίας, Περιφέρεια Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	10.455.234	Υπό ανάπτυξη	Ημιτελή – Εργασίες σε Εξέλιξη	SEAGULL SA	9.441	569.067	8.564.066	20.11.2023	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 70%	100%
43	43	Οικιστικά	Θέση 'Ασπράς' Νυμφασίας Δήμου Γορτυνίας, Νομός Αρκαδίας	Αρκαδίας	Ελλάδα	15.10.2019	491.834	Υπό ανάπτυξη	Ημιτελή – Εργασίες σε Εξέλιξη		0	0	534.732	7.5.2019	Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 40%	0%

44	44	Οικιστικά	Αρδητού 40-42 και Μάρκου Μουσούρου 2-6 και Κοριά Μπαλάνου 1, Μετς, Αθήνα, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	9.848.862	Υπό ανάπτυξη	Ημετελή – Εργασίες σε Εξέλιξη	0	0	11.775.182	21.11.2023	Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 80% - Υπολειμματική με Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)/Συγκριτική 20%	0%
45	45	Κτήριο Γραφείων	Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	15.10.2019	20.918.016	Κτήριο Γραφείων	Ημετελή – Εργασίες σε Εξέλιξη	4.731	734.924	31.775.121	28.11.2023	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)) 60%	100%
46	46	Γραφεία	Λ. Κηφισίας 199, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	26.10.2022	13.357.496	Γραφεία	Ακίνητο Εισοδήματος	0	0	16.397.507	28.11.2023	Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%	0%
Σύνολο Επενδύσεων Εταιρείας σε ακίνητα εισοδήματος										313.634	31.236.910	528.799.928		98%	
47	47	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)	Θέση «Καλιμάκι», Σουσάκι, Τοπικό Διαμέρισμα Ιεθίμιας, Δήμος Λουτρακίου – Αγ. Θεοδώρων, Νομός Κορινθίας	Κορινθίας	Ελλάδα	15.10.2019	2.069.036	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	1.902.984	16.12.2022	Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 40%	
48	48	Γηπεδική Έκταση	Θέση «Πουρνιάς», Δ.Ε. Αγίας Μαρίνας, Δήμος Στυλίδας, Νομός Φθιώτιδας	Φθιώτιδας	Ελλάδα	15.10.2019	859.770	Γηπεδική Έκταση	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	884.020	22.11.2022	Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 10%	
49	49	Οικόπεδα	Π.Ε.Ο. Λαμίας – Στυλίδας, Δήμος Στυλίδας, Νομός Φθιώτιδας	Φθιώτιδας	Ελλάδα	15.10.2019	214.033	Οικόπεδα	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	186.373	22.11.2022	Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 10%	
50	50	Γηπεδική Έκταση	Θέση Πουρνερί, Δήμος Κορινθίων, Νομός Κορινθίας	Κορινθίας	Ελλάδα	15.10.2019	236.760	Γηπεδική Έκταση	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	551.217	11.12.2023	Συγκριτική 100%	
51	51	Οικόπεδα	Οικισμός «Ασπράϊ», Δήμος Σκύρου, Π.Ε. Ευβοίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	Ευβοίας	Ελλάδα	27.06.2022	1.655.025	Οικόπεδα	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	1.712.611	20.11.2022	Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%	
52	52	Οικόπεδα	Ξενίας 60, Θέση «Κοκκιναράς», Δήμος Κηφισιάς, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	785.598	Οικόπεδα	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	776.901	12.1.2023	Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%	
53	53	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, Θέση «Κάλαμος», Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	Φθιώτιδας	Ελλάδα	27.06.2022	636.941	Αγροτεμάχια	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	617.195	11.1.2023	Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%	

54	54	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση «Κάλαμος», Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Βοιωτίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	Φθιώτιδας	Ελλάδα	27.06.2022	144.158	Αγροτεμάχια	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	154.945	11.1.2023	Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%
55	55	Οικόπεδα	Αγίας Τριάδας, Ο.Τ. 125, Δήμος Σπετσών, Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	294.238	Οικόπεδα	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	319.035	22.11.2022	Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%
56	56	Αγροτεμάχιο	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση «Κάλαμος», Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Βοιωτίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	Φθιώτιδας	Ελλάδα	27.06.2022	151.278	Αγροτεμάχια	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	138.643	11.1.2023	Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%
57	57	Αγροτεμάχιο	Αγ. Ακατερίνη, Δήμος Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας, Περιφέρεια Ιονίων Νήσων	Κερκύρας	Ελλάδα	27.06.2022	4.240.313	Οικόπεδα	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	7.697.347	20.11.2022	Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%
58	58	Οικόπεδο	Λεωφ. ΝΑΤΟ, περιοχή «Μαγούλα», Δήμος Ελευσίας, Περιφέρεια Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	27.06.2022	3.070.614	Χώρος Σταθμεύσης Αυτοκινήτων	Γήπεδα / Οικόπεδα	29.015	96.782	3.376.737	15.11.2022	Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%
59	59	Οικόπεδο	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκλησιάς, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	22.11.2022	1.020.939	Οικόπεδα	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	31.308	1.196.457	20.12.2022	Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%
60	60	Οικόπεδο	Χειμάρρας 16 & Υμηττού, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	07.09.2023	432.251	Οικόπεδα	Γήπεδα / Οικόπεδα	0	0	425.579	15.12.2023	Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης) 40%
Σύνολο Γηπέδων							15.810.955			29.015	128.091	19.940.044		
Σύνολο Επενδύσεων Εταιρείας σε Ακίνητα και Γήπεδα							430.430.452			342.649	31.365.000	548.739.972		

A/A Κατάταξη Επενδύσεων	Περιγραφή Οικοπέδου, Κτιρίου και επωνυμία συμμετοχής	Διεύθυνση	Νομός	Χώρα	Ημερομηνία α κτήσης	Αξία κτήσης συμμετοχής	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Κατηγορία	Μισθωτής	M.E.E.	Συνολικό Επριοποιημέν ο Μίσθωμα 30.06.2023	Εκτιμώμενη Αξία 30.06.2023	Ημερομηνία Αυτοψίας Ακινήτου	Μέθοδος Αποτίμησης
61	Οικόπεδο, «THE GRID A.E.»	Χειμάρρας 10-12 & Αμνιουσίτου- Χαλανδρίου, Θέση «Σωρός», Μαρούσι, Νομός Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	08.12.2021	11.675.000	Υπό ανάπτυξη	Ακίνητο Συμμετοχής	0			22.502.442	20.11.2023	Υπολειμματική με Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)/Μέθοδος Λίμεσης Κεφαλαιοποίησης 80% - Υπολειμματική με Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)/Συνκρατική 20%
Ακίνητο Συμμετοχής										0		22.502.442		
Σύνολο										342.649		571.242.414		

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης

(1) Στην αξία κτήσης περιλαμβάνονται τα έξοδα που κεφαλαιοποιούνται για την απόκτησή τους, καθώς και μεταγενέστερες και μέχρι την ημερομηνία αναφοράς (31.12.2023) κεφαλαιουχικές δαπάνες.

(2) Έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES» την 12.6.2018, διάρκειας 15 ετών, μετά τη λήξη της οποίας το ακίνητο προβλέπεται να περιέλθει στην Εταιρεία έναντι τιμήματος €10.

(3) Κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μισθωτήριας σύμβασης, η οποία υπεγράφη μεταξύ της Εταιρείας και της «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελετών και Επενδύσεων» την 27.4.2017, διάρκειας σαράντα (40) ετών.

3.5.6.2 Κυριότεροι Μισθωτές

Οι κυριότεροι μισθωτές της Εταιρείας, κατά την 31.12.2023, επί τη βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος, είναι η Housemarket A.E.¹⁹ (16,9%), εταιρείες της Viohalco (12,1%) και η ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ²⁰ (8,6%).

Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από τη Housemarket A.E. ανέρχονταν σε €5.289 χιλ. κατά την 31.12.2023. Η σύμβαση μίσθωσης με την Housemarket A.E. λήγει το 2048. Η σύμβαση μίσθωσης με την Housemarket A.E. που ήταν εν ισχύ στις 31.12.2023, λύθηκε στις 31.03.2024 με συμφωνία των μερών και την ίδια ημερομηνία συνήφθη νέα σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια από την 01.04.2024 έως τις 31.03.2048. Η Housemarket A.E., αν και δεν έχει εκ του νόμου δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας της μίσθωσης λόγω μεταμέλειας, διότι η σύμβαση μίσθωσης συνήφθη μετά τις 28.02.2014, έχει δηλώσει ότι παραιτείται από τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης.

Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από εταιρείες της Viohalco ανέρχονταν σε €3.791 χιλ. κατά την 31.12.2023. Οι συμβάσεις μίσθωσης με εταιρείες της Viohalco λήγουν κατά περίπτωση, όπως ορίζεται στο εκάστοτε μισθωτήριο. Το WAULT που αφορά τις εταιρείες της Viohalco, κατά την 31.12.2023, ανέρχεται σε 7,4 έτη. Σημειώνεται ότι το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα και η Μ.Ε.Ε. των ακινήτων που μισθώνονται από εταιρείες της Viohalco κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαφέρει ουσιωδώς με αυτά όπως εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα κατά την 31.12.2023. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από τη ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ («ΖΕΥΣ») ανέρχονταν σε €2.690 χιλ. κατά την 31.12.2023. Η σύμβαση μίσθωσης με την ΖΕΥΣ λήγει το 2034. Η ΖΕΥΣ παρότι δεν της παρέχεται από το νόμο δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας, δεδομένου ότι η σύμβαση μίσθωσης συνήφθη μετά τις 28.02.2014, έχει και ρητά παραιτηθεί από τυχόν τέτοια δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει πληροφορίες σχετικά με τους κυριότερους μισθωτές της Εταιρείας κατά την 31.12.2023:

Μισθωτής	Αριθμός εκμισθωμένων ακινήτων	Μ.Ε.Ε. (σε χιλ. τ.μ.)	% συνόλου της Μ.Ε.Ε.	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	% συνόλου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος
HOUSEMARKET A.E. ⁽¹⁾	1	25,2	7,3%	5.289	16,9%
Εταιρείες της Viohalco ⁽²⁾	14	117,3	34,2%	3.791	12,1%
ΖΕΥΣ ⁽³⁾	1	23,5	6,9%	2.690	8,6%
Σύνολο		166,0	48,4%	11.770	37,6%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Σημειώσεις:

1) Αφορά το ακίνητο με α/α 16 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023.

2) Οι εταιρείες της Viohalco μισθώνουν 14 ακίνητα της Εκδότης, είτε στο σύνολο της επιφάνειας αυτών (12 ακίνητα), είτε μερικώς (2 ακίνητα). Αφορούν τα ακίνητα με α/α 3, 6, 8, 11, 14, 17, 18, 21, 22, 27, 30, 41, 45, 59 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023. Πέραν αυτών, οι λουτοί μισθωτές του Χαρτοφυλακίου αποτελούν μη συνδεδεμένα μέρη με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

3) Αφορά το ακίνητο με α/α 13 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023.

Κατωτέρω, περιγράφονται οι κυριότεροι μισθωτές των ακινήτων της Εταιρείας, με βάση την αξία των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων, τα οποία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, αντιπροσωπεύουν το 37,6% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων.

¹⁹ Αποτελεί μη συνδεδεμένο μέρος με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

²⁰ Αποτελεί μη συνδεδεμένο μέρος με την Εταιρεία και τη Viohalco SA/NV κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Housemarket A.E.

Γενικές Πληροφορίες

Η Housemarket A.E. δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και, μέσω των θυγατρικών της, στην Κύπρο και στην Βουλγαρία, στον κλάδο της λιανικής πώλησης ειδών οικιακού εξοπλισμού και επίπλων (Καταστήματα IKEA), με αντικείμενο την εμπορία ειδών οικιακής χρήσης και την παροχή υπηρεσιών εστίασης, σύμφωνα με τη «Φιλοσοφία IKEA»²¹ (the IKEA Concept) και υπό το σύστημα δικαιόχρησης της IKEA (the IKEA Franchise System).

Ιδρύθηκε το έτος 2000 με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 3804201000 και έχει έδρα τον Δήμο Παιανίας (Κτήριο 501, Εμπορικό Πάρκο Αεροδρομίου, τηλ. 210 6293000).

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της Housemarket A.E. παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(σε χιλ. €)	2022
Κύκλος Εργασιών	180.185
Κέρδη / (Ζημιές) μετά φόρων	9.775
Σύνολο Ενεργητικού	343.250
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	103.620
Σύνολο Υποχρεώσεων	239.630

Πηγή: Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Housemarket A.E. για τη χρήση 2022 με βάση τα ΔΠΧΑ, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Εταιρείες της Viohalco

Γενικές Πληροφορίες

Η Viohalco δραστηριοποιείται και εξειδικεύεται στην παραγωγή προϊόντων αλουμινίου, χαλκού, ψευδαργύρου, καλωδίων, χάλυβα, σωλήνων χάλυβα, στον τομέα ακινήτων και στην έρευνα & ανάπτυξη και στην καινοτομία. Διαθέτει βιομηχανικές εγκαταστάσεις παραγωγής στην Ελλάδα, τη Βουλγαρία, τη Ρουμανία, τη Βόρεια Μακεδονία και το Ηνωμένο Βασίλειο και έχει συμμετοχές σε εταιρείες με παραγωγικές εγκαταστάσεις στην Τουρκία, τη Ρωσία και την Ολλανδία.

Η μητρική εταιρεία Viohalco SA/NV ξεκίνησε πριν από 85 χρόνια σαν οικογενειακή επιχείρηση και σήμερα είναι εταιρεία συμμετοχών (holding) σε κορυφαίες εταιρείες επεξεργασίας μετάλλων στην Ευρώπη, με έδρα στο Βέλγιο, ενώ είναι εισηγμένη πρωτογενώς στο Χρηματιστήριο Euronext των Βρυξελλών και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Viohalco SA/NV συμμετέχει συνολικά (άμεσα και έμμεσα) στο κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσοστό 81,50%. Σχετικά με τον όμιλο Viohalco, βλ. ενότητα 3.9 «Οργανωτική Δομή».

Τα συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη της Viohalco SA/NV παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(σε χιλ. €)	2023
Κύκλος Εργασιών	6.301.957
Κέρδη / (Ζημιές) μετά φόρων	66.516
Σύνολο Ενεργητικού	5.919.710
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.959.371
Σύνολο Υποχρεώσεων	3.960.339

Πηγή: Ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Viohalco για τη χρήση 2023 με βάση τα ΔΠΧΑ, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

²¹ <https://www.ikea.com/in/en/this-is-ikea/the-ikea-concept-pubf3f3eee1>

ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Γενικές Πληροφορίες

Η ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δραστηριοποιείται στη διαχείριση και εκμετάλλευση ξενοδοχείων. Είναι μέλος του ομίλου «ZEUS INTERNATIONAL HOTELS AND RESORTS» που δραστηριοποιείται στη διαχείριση ξενοδοχείων στην Ελλάδα, στην Κύπρο, στην Ιταλία και στην Ρουμανία.

Η ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 138081201000 και η έδρα της είναι στον Δήμο Αθηναίων, Μεγάλου Αλεξάνδρου 2.

Τα συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(σε χιλ. €)	2022
Κύκλος Εργασιών	10.471
Κέρδη / (Ζημιές) μετά φόρων	1.816
Σύνολο Ενεργητικού	37.591
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.011
Σύνολο Υποχρεώσεων	35.581

Πηγή: Ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΖΕΥΣ για τη χρήση 2022 με βάση τα ΔΠΧΑ, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

3.5.6.3 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας, καθώς και τυχόν ακίνητα που ενδέχεται να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων και κανονισμών της ΕΕ.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας συμμορφώνονται ουσιαστικά με όλους τους ισχύοντες τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Η Εταιρεία δεν έχει ενημερωθεί από καμία δημόσια αρχή, ούτε άλλως γνωρίζει, για οποιαδήποτε ουσιώδη έλλειψη συμμόρφωσης, ευθύνη ή αξίωση που σχετίζεται με οποιαδήποτε περιβαλλοντική νομοθεσία ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε από τα υφιστάμενα ακίνητα της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις οικονομικές της καταστάσεις καμία ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά θέματα.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες δέουσας επιμέλειας, που περιλαμβάνουν την ανάθεση περιβαλλοντικών μελετών, και επιδιώκει να λαμβάνει από τον πωλητή ορισμένες εγγυήσεις και εγγυοδοτική ευθύνη για την κάλυψη τυχόν ζητημάτων που ενδέχεται να ανακύψουν. Γενικά, ελέγχεται η ύπαρξη επικίνδυνων υλικών με σκοπό τον εντοπισμό και την καταγραφή υλικών που είναι γνωστό ότι έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην υγεία των ενοίκων των ακινήτων ή/και του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική. Η έρευνα περιλαμβάνει εξέταση εγγράφων και επιτόπια επιθεώρηση, καθώς και την εφαρμογή προγράμματος δειγματοληψίας και εργαστηριακών αναλύσεων.

Στόχος της Εταιρείας είναι ο σχεδιασμός και η υλοποίηση έργων αξιοποίησης και ανάπλασης ακινήτων σε σύγχρονες, βιοκλιματικές, καινοτόμες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις πιστοποιημένων με διεθνείς προδιαγραφές βιωσιμότητας σε σχέση με το περιβάλλον και τις τοπικές κοινωνίες. Η βιωσιμότητα βρίσκεται στο επίκεντρο της επενδυτικής στρατηγικής και της επιχειρηματικής λειτουργίας της Εταιρείας. Αναλυτικότερα, βλ. ενότητα 3.5.2 «Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι της Εταιρείας», υποενότητα «Βιωσιμότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.5.6.4 Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματες Εξασφαλίσεις

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

- ακίνητο με α/α 31 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023 «Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων - Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής», το οποίο φέρει εμπράγματα βάρη (προσημειώσεις υποθήκης) υπέρ ALPHA BANK συνολικού ποσού έως €44.400 χιλ.,
- ακίνητο με α/α 15 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023 «Εμπορικό Κέντρο River West - Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ατταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής» και ακίνητο με α/α 16 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023 «Εμπορικό Κατάστημα (IKEA) - Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ατταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής», τα οποία φέρουν και τα δύο εμπράγματα βάρη (προσημείωση υποθήκης) υπέρ ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ συνολικού ποσού έως €82.800 χιλ.

Αναφορικά με τη Συμμετοχή της Εταιρείας στην THE GRID A.E.:

- Ενότητα Β, ακίνητο με α/α 1 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2023 «Οικόπεδο, Χειμάρας 10-12, Θέση "Σωρός, Μαρούσι, THE GRID A.E.», το οποίο φέρει εμπράγματο βάρος (προσημείωση υποθήκης) Α' Τάξης υπέρ της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ προς εξασφάλιση του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID και Β' Τάξης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς προς εξασφάλιση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID. Σημειώνεται ότι, σε συνέχεια της ολοσχερούς αποπληρωμής του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID, η οποία έλαβε χώρα στις 26.02.2024, επίκειται η εξάλειψη της προσημείωσης Α' Τάξης και η αυτόματη τροπή της προσημείωσης Β' Τάξης, συνολικού ποσού 152.385.600€, σε Α' Τάξης.
- οι μετοχές της THE GRID A.E., στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας η Εταιρεία συμμετέχει κατά ποσοστό 50%, φέρουν ενέχυρο Α' Τάξης υπέρ Τράπεζας Πειραιώς προς εξασφάλιση του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID και ενέχυρο Β' Τάξης υπέρ Τράπεζας Πειραιώς προς εξασφάλιση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID. Σημειώνεται ότι, σε συνέχεια της ολοσχερούς αποπληρωμής του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID, η οποία έλαβε χώρα στις 26.02.2024, επίκειται η εξάλειψη του ενεχύρου Α' Τάξης και η αυτόματη τροπή του ενεχύρου Β' Τάξης σε Α' Τάξης.
- Οι ομολογίες που έχουν εκδοθεί από την THE GRID A.E. δυνάμει του ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης και έχουν καλυφθεί κατά 50% από την Εταιρεία φέρουν ενέχυρο Α' Τάξης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς προς εξασφάλιση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID.

3.6 Θεσμικό Πλαίσιο

3.6.1 Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα

Οι ελληνικές εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 – 31 του Ν. 2778/1999 για τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (εφεξής ο «Νόμος ΑΕΕΑΠ») και τις οικείες διατάξεις του Ν. 4209/2013 για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες, όπως ισχύει (εφεξής ο «Ελληνικός Εταιρικός Νόμος»). Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται, επίσης, στις αποφάσεις που εκδίδει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου ΑΕΕΑΠ, του Ν. 4209/2013 και του Ν. 4514/2018 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2014/65 για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, όπως ισχύει). Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ και τις ειδικότερες διατάξεις αυτού, ο αποκλειστικός σκοπός της ΑΕΕΑΠ είναι η απόκτηση και διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και σχετικών δικαιωμάτων και συμμετοχών. Οι ΑΕΕΑΠ αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ οι μετοχές τους εισάγονται υποχρεωτικά προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

Βασικές διατάξεις για τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα

Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ

Οι παράγραφοι 1-3 του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ αναφέρουν τις επενδύσεις στις οποίες μπορεί να προβεί μία ΑΕΕΑΠ, με την επιφύλαξη των περιορισμών που επίσης αναφέρονται στις εν λόγω διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα, οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύουν:

- τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους σε ακίνητη περιουσία, δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία (όπως παρουσιάζεται παρακάτω),
- σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς συμπεριλαμβανομένων εντόκων γραμματίων, αποδεικτικών κατάθεσης και εμπορικών γραμματίων που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής,
- σε κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της ΑΕΕΑΠ, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτησή τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της,
- σε μετοχές ή μερίδια εταιρειών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και έχουν επενδύσει το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους σε ακίνητα και/ή σχετικά δικαιώματα και απαιτήσεις (όπως ορίζονται παρακάτω), σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 3(δ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ,
- σε μετοχές εταιρείας συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρείες ακίνητης περιουσίας της προηγούμενης περίπτωσης,
- σε τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των μετοχών ή συμμετοχών εταιρείας ή οργανισμού της επόμενης περίπτωσης (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 3(στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και εφόσον: i) σκοπός της εταιρείας ή του οργανισμού είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, και ii) σκοπός της συμμετοχής της ΑΕΕΑΠ στο κεφάλαιο της προαναφερόμενης εταιρείας/οργανισμού είναι η εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής για την ανάπτυξη ακινήτου ή ακινήτων ελάχιστης αξίας τουλάχιστον δέκα εκατομμυρίων (10.000.000) ευρώ, σύμφωνα με το επενδυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της αντίστοιχης εταιρείας ή του οργανισμού, εγκρίνεται από το διοικητικό συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ και κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το επενδυτικό σχέδιο, από κοινού με την έκθεση προόδου, εγκρίνεται ετησίως από το διοικητικό συμβούλιο ή το αρμόδιο όργανο της εταιρείας, ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ ενημερώνεται για την έκθεση προόδου και αξιολογεί την πρόοδο του προγράμματος. Η έκθεση αξιολόγησης, όπως καταρτίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Σε περίπτωση που η ΑΕΕΑΠ δεν έχει τον έλεγχο της εταιρείας της ως άνω περίπτωσης, η ΑΕΕΑΠ συμμετέχει στο διοικητικό συμβούλιο ή το αντίστοιχο διαχειριστικό όργανο της εταιρείας διορίζοντας τουλάχιστον ένα (1) μέλος με δικαίωμα ψήφου.

- σε τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων: α) Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («ΟΣΕΚΑ») του Ν. 4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ, εφόσον αυτοί οι ΟΣΕΚΑ επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή εταιρειών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, β) ΑΕΕΑΠ ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Νόμου ΑΕΕΑΠ ή σε άλλες εταιρείες ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια άλλων κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και γ) οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) της Οδηγίας 2011/61/ΕΚ σε σχέση με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων ή το Ν. 4209/2013 ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2011/61/ΕΚ, υπό τις εξής προϋποθέσεις: i) έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ii) διέπονται από το δίκαιο κράτους-μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια εποπτική αρχή κράτους-μέλους, και iii) τα διαθέσιμα κεφάλαιά τους επενδύονται αποκλειστικά ή κυρίως σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ.

Για τους σκοπούς καθορισμού των επιτρεπόμενων επενδύσεων ΑΕΕΑΠ, ως περιγράφονται ανωτέρω, «ακίνητο» ή «ακίνητη περιουσία» σημαίνει ακίνητη περιουσία:

- i) που ευρίσκεται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή σε τρίτο κράτος στην τελευταία αυτή περίπτωση τα ακίνητα αυτά θα πρέπει να μπορούν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για συγκεκριμένους σκοπούς, όπως περιγράφονται υπό (iii)(α), και η αξία τους στο σύνολό τους δεν υπερβαίνει αθροιστικά το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα,
- ii) στην οποία οι ΑΕΕΑΠ, αποκτούν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συστήνεται επικαρπία (εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο Νόμος ΑΕΕΑΠ ρητά επιτρέπει να επενδύσουν σε άλλης μορφής δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας), και
- iii) η οποία πρέπει (α) να μπορεί να χρησιμοποιηθεί άμεσα για εμπορικούς ή/και βιομηχανικούς και γενικώς επιχειρηματικούς σκοπούς ή ως κατοικία, μόνη της ή από κοινού με άλλα ακίνητα ή (β) η οποία μπορεί να είναι υπό ανέγερση ή επισκευή (για παράδειγμα ανακαίνιση, αναπαλαίωση, ή αλλαγή χρήσης) (εφεξής τα «ακίνητα υπό κατασκευή»), εφόσον μπορεί να χρησιμοποιείται για τους ανωτέρω σκοπούς στο άμεσο μέλλον, ή (γ) μπορεί ακόμα να είναι οικόπεδο επί του οποίου κτήρια χρησιμοποιούνται για τους ανωτέρω σκοπούς υπό (α) μπορούν να ανεγερθούν και για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Σε σχέση με το σημείο (ii) παραπάνω, ο Νόμος ΑΕΕΑΠ επιτρέπει ακόμα οι ΑΕΕΑΠ να επενδύουν στους ακόλουθους τύπους δικαιωμάτων σε ακίνητη περιουσία (με τις παρακάτω αναφερόμενες προϋποθέσεις):

α) δικαιώματα επιφανείας επί δημόσιας ιδιοκτησίας, με βάση την παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν. 3986/2011, με μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης (τουλάχιστον 20 έτη) ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων εγκατεστημένων στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ).

β) δικαιώματα που πηγάζουν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετικές με ακίνητα εγκατεστημένα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις (iii)(α) και (β) ανωτέρω.

γ) απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή άλλων συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου (κατά περίπτωση), σχετικά με ακίνητα ή δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητα, ευρισκόμενα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις (iii)(α) και (β) ανωτέρω, εφόσον έχει συμβατικώς διασφαλισθεί το μέγιστο τίμημά τους, απώτερη ημερομηνία για τη σύναψη οριστικού συμβολαίου (η οποία μπορεί να παραταθεί με αιτιολογημένη απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της ΑΕΕΑΠ κατόπιν γνωμοδότησης της επιτροπής επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ), η προκαταβολή

τιμήματος η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του τιμήματος, εφόσον η αξία του ακινήτου, όπως εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή της ΑΕΕΑΠ κατά το χρόνο της προκαταβολής είναι τουλάχιστον ίση με το συνολικό ποσό προπληρωμής, και η ποινική ρήτρα του πωλητή η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής ή εξασφαλίσεις (εμπράγματα ή προσωπικές) έναντι του πωλητή για ποσό ίσο με αυτό της ποινικής ρήτρας. Προκειμένου περί ακινήτων υπό κατασκευή, ο χρόνος για την έναρξη των εργασιών δεν μπορεί να υπερβαίνει τους δώδεκα (12) μήνες από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Ο χρόνος αυτός μπορεί να παραταθεί για ακόμη δώδεκα (12) μήνες βάσει αιτιολογημένης απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της ΑΕΕΑΠ, κατόπιν γνωμοδότησης της επιτροπής επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.

Οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ, όπως περιγράφονται ανωτέρω, υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- Η συνολική αξία ακινήτων, των οποίων η πλήρης ιδιοκτησία δεν έχει αποκτηθεί από την ΑΕΕΑΠ, πρέπει να είναι μικρότερη από το είκοσι τοις εκατό (20%) των συνολικών επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ. Η συνολική αξία των δικαιωμάτων της ΑΕΕΑΠ από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κατώτερη από το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.
- Η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ κατά το χρόνο της απόκτησης ή την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων (συμπεριλαμβανομένων ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, προσυμφώνων και δικαιωμάτων επιφανείας) πρέπει να είναι κατώτερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας των συνολικών επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.
- Ακίνητο που αποκτήθηκε από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να πωληθεί σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία κτήσεώς του.
- Οι επενδύσεις σε κατοικίες πρέπει, κατά τη στιγμή της απόκτησής τους, να μην ξεπερνούν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ συνολικά. Στην περίπτωση των ακινήτων υπό κατασκευή, το διοικητικό συμβούλιο των ΑΕΕΑΠ πρέπει να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το αναλυτικό πρόγραμμα των εργασιών ολοκλήρωσης ή επισκευής (εφεξής το «Πρόγραμμα Εργασιών»), οι οποίες θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εντός τριάντα έξι (36) μηνών από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή από την απόκτηση του ακινήτου αυτού (για την περίπτωση οικοδομικών αδειών που έχουν ήδη εκδοθεί) από την ΑΕΕΑΠ. Για τις εργασίες αυτές, τα έξοδα δεν πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητη περιουσία όπως αυτές θα έχουν διαμορφωθεί κατά τη στιγμή της ολοκλήρωσης των ακινήτων υπό κατασκευή. Επενδύσεις σε οικόπεδα πρέπει, τη στιγμή της απόκτησής τους, να μην υπερβαίνουν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των συνολικών επενδύσεων ΑΕΕΑΠ, ενώ η τελευταία υποχρεούται να υποβάλει αίτημα για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας εντός πέντε (5) ετών από την απόκτησή τους.

Επιπρόσθετα των παραπάνω, οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε κινητές αξίες ή συμμετοχές (όπως παρουσιάζονται ανωτέρω) υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- σε περίπτωση επενδύσεων σε μετοχές ανωνύμων εταιρειών που κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από ΑΕΕΑΠ, ή επενδύσεων σε επενδυτικά ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλες επενδύσεις, κάθε ιδιοκτησία που αποκτήθηκε από τη θυγατρική εταιρεία δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της συνολικής επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ κατά την περίοδο απόκτησής της. Επιπροσθέτως, η ΑΕΕΑΠ δύναται να επενδύει σε εταιρείες υπό ίδρυση, εφόσον τα επενδυμένα κεφάλαια επενδυθούν περαιτέρω από τις εταιρείες αυτές εντός δώδεκα (12) μηνών από τη σχετική επένδυση της ΑΕΕΑΠ και σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ,
- οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε μετοχές εταιρειών συμμετοχών οι οποίες κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά σε αξία το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ, και
- μετοχές που αποκτήθηκαν από ΑΕΕΑΠ σε άλλες εταιρείες δεν θα πρέπει να πωληθούν σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία απόκτησής τους.

Απαγόρευση μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας ΑΕΕΑΠ ή θυγατρικών της στους Μετόχους της ή και αντίθετα

Η ΑΕΕΑΠ απαγορεύεται να μεταβιβάσει ακίνητη περιουσία (που κατέχει άμεσα ή έμμεσα):

- προς μετόχους που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ,
- προς μέλη του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη ή συγγενικά τους πρόσωπα έως τρίτου βαθμού, καθώς και οντότητες που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Μεταβίβαση προς μετόχους που κατέχουν λιγότερο από 5% επιτρέπεται τηρουμένης της διαδικασίας που προβλέπεται στα άρθρα 99 επόμενα του Ν. 4548/2018. Η μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ προς τις θυγατρικές της, όπως ορίζεται στο άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ είναι επιτρεπτή. Μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ σε άλλες συνδεδεμένες εταιρείες επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την ΑΕΕΑΠ.

Εισηγμένη ΑΕΕΑΠ σε οργανωμένη αγορά δεν δύναται να αποκτήσει ακίνητα ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα):

- μετόχων που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ,
- μελών του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικών στελεχών ή συγγενών τους έως τρίτου βαθμού και οντοτήτων που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Μέτοχοι που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ, δύνανται να μεταφέρουν ακίνητη περιουσία στην ΑΕΕΑΠ υπό τους ακόλουθους όρους:

- η αξία των μεταβιβασθέντων ακινήτων δεν υπερβαίνει το 10% των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ετήσια βάση,
- διενεργείται και δημοσιεύεται αποτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου βάσει των σχετικών διατάξεων του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου,
- η γενική συνέλευση των μετόχων της ΑΕΕΑΠ προεγκρίνει τη μεταβίβαση αυτή, με αυξημένη πλειοψηφία των $\frac{3}{4}$ του μετοχικού κεφαλαίου που παρευρίσκονται στη συνέλευση, δίχως να λαμβάνεται υπόψη η ψήφος του μετόχου που μεταβιβάζει την ακίνητη περιουσία, ή μετόχων που ελέγχονται από το μέτοχο αυτόν.

Αποτίμηση Επενδύσεων

Σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων.

Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων αποτυπώνει την περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου των ΑΕΕΑΠ στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, βασίζεται σε έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή και επισκοπείται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής πρέπει να ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της ΑΕΕΑΠ. Η αποτίμηση της αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της ΑΕΕΑΠ πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που τίθενται στην απόφαση υπ' αριθμόν 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της απόφασης υπ' αριθμόν 26294/Β.1425 του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ τεύχος Β' 949/31.7.2000). Εάν στο τέλος του οικονομικού έτους προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών ή συμμετοχών εταιρειών που ελέγχονται τουλάχιστον κατά 80% από ΑΕΕΑΠ (με βάση το άρθρο 22 παρ. 3(δ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ), για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

Εκτός από τις σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ ως ανωτέρω περιοδικές αποτιμήσεις, για συγκεκριμένες επενδύσεις (ή μεταβιβάσεις) οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε συγκεκριμένες αποτιμήσεις από τον ως άνω ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Πιο συγκεκριμένα, επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (όπως ορίζεται ανωτέρω) ή σε ακίνητη περιουσία από τις εταιρείες που περιλαμβάνονται στο άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ (όπως περιγράφεται ανωτέρω) υπόκεινται σε αποτίμηση από τον ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Η αποτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα που θα

μπορούσαν, πριν από την ένταξη αυτής της ιδιοκτησίας στο χαρτοφυλάκιο ΑΕΕΑΠ, να επηρεάσουν την αξία της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική υπό την έννοια ότι το αντίτιμο που δύναται να καταβληθεί από την ΑΕΕΑΠ ώστε να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλότερο από την αξία του περιουσιακού στοιχείου, όπως αυτή καθορίστηκε από τον εκτιμητή, αλλά δεν μπορεί να την υπερβαίνει κατά ποσοστό ανώτερο του 5% της αξίας αυτής. Η μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων από το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ΑΕΕΑΠ υπόκειται επίσης στην ίδια διαδικασία αποτίμησης. Το αντίτιμο που εισπράττεται από ΑΕΕΑΠ για τη μεταβίβαση δεν μπορεί να υπολείπεται κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% της αξίας της υπό μεταβίβαση ιδιοκτησίας, όπως αυτή έχει καθοριστεί από την αποτίμηση του εκτιμητή.

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που μια ΑΕΕΑΠ αποκτά ώστε να εξυπηρετήσει τις λειτουργικές της ανάγκες γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου.

Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται στην κατάρτιση, με ημερομηνία αναφοράς το τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάστασης επενδύσεων που περιέχει λεπτομέρειες σχετικά με τις επενδύσεις με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η κατάσταση επενδύσεων πρέπει να περιέχει ειδικές πληροφορίες για κάθε περιουσιακό στοιχείο, συμπεριλαμβανομένων πληροφοριών σχετικά με την αντικειμενική αξία του περιουσιακού στοιχείου και με την σκοπούμενη χρήση της ακίνητης περιουσίας, έτσι ώστε να καταστήσει εφικτή την αξιολόγηση κάθε επένδυσης. Οι πληροφορίες σχετικά με την αξία των επενδύσεων πρέπει να βασίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και να επισκοπούνται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την απόφαση υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τα ακίνητα στα οποία επενδύει η ΑΕΕΑΠ ασφαλίζονται υποχρεωτικά για ορισμένους κινδύνους, για ποσό ίσο τουλάχιστον με το συνολικό κόστος επισκευής ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την εμπορική αξία του ακινήτου ή το κόστος αντικατάστασης ή επανοικοδόμησης του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι ΑΕΕΑΠ πρέπει να έχουν ασφαλιστική κάλυψη για αστική ευθύνη έναντι τρίτων, που θα καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, καθώς και ασφαλιστική κάλυψη για τις λειτουργικές τους ζημιές (απώλεια εισοδήματος), η οποία θα καλύπτει περίοδο δώδεκα (12) μηνών.

Εάν πρόκειται να διεξαχθούν εργασίες αναπαλαίωσης, ολοκλήρωσης, ανακαίνισης, αλλαγής χρήσης ή επιδιορθώσεις σε κάποιο από τα ακίνητα της ΑΕΕΑΠ, τότε η ασφάλιση πρέπει να καλύπτει όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με αστική ευθύνη έναντι τρίτων για υλικές ζημιές ή φυσικές βλάβες που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια, ή ως αποτέλεσμα, των ως άνω εργασιών. Στο βαθμό που ανεξάρτητοι εργολάβοι έχουν προσληφθεί για να διεξάγουν τις εργασίες αυτές, η ΑΕΕΑΠ απαιτείται ακόμη να αποκτήσει εγγυήσεις ορθής εκτέλεσης και άλλες σχετικές εγγυήσεις από αυτούς τους εργολάβους.

Πιστώσεις και Δάνεια

Οι ΑΕΕΑΠ (όπως και οι εταιρείες στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων μετέχει ΑΕΕΑΠ, όπως περιγράφεται ανωτέρω υπό «*Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ*») επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, οι οποίες συνολικά (αλλά εξαιρουμένων των δανείων που ελήφθησαν από ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας με σκοπό την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους αναγκών), δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους. Το ποσό που ελήφθη για την ανακατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων υπό κατασκευή (όπως ορίζονται ανωτέρω) από την ΑΕΕΑΠ ή εταιρείες στις οποίες μετέχει (όπως περιγράφεται ανωτέρω υπό «*Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ*») δεν θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο Πρόγραμμα Εργασιών, το οποίο προετοιμάζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

Κατ' εξαίρεση σε σχέση με τα παραπάνω, οι ΑΕΕΑΠ μπορούν ακόμη να χρηματοδοτήσουν την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, η οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για τις λειτουργικές ανάγκες τους, με την προϋπόθεση ότι το ύψος των

δανείων και πιστώσεων τους δεν υπερβαίνει το 10% της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της ΑΕΕΑΠ, μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων τους σε ακίνητα.

Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι ΑΕΕΑΠ δύνανται να παραχωρούν εμπράγματα εξασφάλιση επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Η ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να συστήνει όχημα ειδικού σκοπού προς λήψη δανείων και προς χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησης της μητρικής της ΑΕΕΑΠ, ή εταιρειών ή κεφαλαίων συμμετοχής στα οποία η ΑΕΕΑΠ έχει επενδύσει.

Εισαγωγή Μετοχών σε Ρυθμιζόμενη Αγορά

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι εταιρείες που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας ως ΑΕΕΑΠ από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς οφείλουν υποχρεωτικά να εισαγάγουν τις μετοχές τους σε οργανωμένη (πλέον, ρυθμιζόμενη) αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα, εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή τους. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μπορεί, ύστερα από αίτηση της ΑΕΕΑΠ, να παρατείνει την εκ του νόμου προθεσμία εισαγωγής για διάστημα που δεν μπορεί να υπερβεί αθροιστικά τους τριάντα έξι (36) μήνες από την ημερομηνία λήξης αυτής σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή αν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την επίτευξη της εισαγωγής των μετοχών της ΑΕΕΑΠ σε οργανωμένη αγορά. Εάν η ΑΕΕΑΠ δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός της εκ του νόμου προθεσμίας ή τυχόν παράτασης που έχει, κατά τα ανωτέρω, χορηγηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η τελευταία ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η ΑΕΕΑΠ τίθεται υπό εκκαθάριση. Σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της ΑΕΕΑΠ, ανακαλούνται τα φορολογικά οφέλη που προβλέπονται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ, καθώς και οποιοσδήποτε άλλες ευνοϊκές για αυτήν φορολογικές ρυθμίσεις που θεσπίζονται σε άλλους νόμους. Η προθεσμία της Εταιρείας για την υποχρεωτική, κατά τα ανωτέρω, εισαγωγή των Μετοχών της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα επρόκειτο να εκπνεύσει τον Οκτώβριο του 2021. 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 (αρ. πρωτ. 2229/28.09.2021), άδεια για την παράταση της εισαγωγής των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2022. Στη συνέχεια, 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 και έλαβε με την υπ' αριθμ. 3/964/16.09.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚ (αρ. πρωτ. 2289/27.09.2022), άδεια για την παράταση της εισαγωγής των Μετοχών της στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2023. Τέλος, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, με την υπ' αριθμ. 5/995/20.09.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παρατάθηκε περαιτέρω η προθεσμία για την εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι την 15.10.2024.

Χρήση Θεματοφύλακα

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, επενδύσεις της ΑΕΕΑΠ κατατίθενται προς φύλαξη, κατά την έννοια του Ν. 4209/2013 σε πιστωτικό ή άλλο ίδρυμα που μπορεί να παράσχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, και που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Στην περίπτωση επενδύσεων σε κινητές αξίες άλλης χώρας, η ΑΕΕΑΠ οφείλει να παράσχει προς το θεματοφύλακα σχετικό αποδεικτικό φύλαξης, ή σχετικό πιστοποιητικό ιδιοκτησίας σε σχέση με τις κινητές αξίες που κατέχει η ΑΕΕΑΠ, και το οποίο έχει εκδοθεί από την αρμόδια αρχή της χώρας αυτής.

Το πιστωτικό ή άλλο, ως ανωτέρω, ίδρυμα λειτουργώντας ως θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει περαιτέρω τις υποχρεώσεις του σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι των ΑΕΕΑΠ και των μετόχων τους για κάθε αμέλεια ή δόλο κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

Η Εταιρεία έχει διορίσει σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν. 4209/2013 την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «EUROBANK», (αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 154558160000), που εδρεύει στην Αθήνα (οδός Όθωνος, αριθ. 8) ως θεματοφύλακα.

Διανομή Κερδών

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης δύναται να σχηματιστεί τακτικό αποθεματικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018, η διάθεση των καθαρών κερδών της Εταιρείας γίνεται μετά την αφαίρεση των ποσών των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. .

Σύμφωνα με το ίδιο ως άνω άρθρο, με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, όπως εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το Καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, το προς διανομή ποσό μερίσματος θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Οδηγία σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

Οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με τον νόμο 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην Ελλάδα την Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, οι ΑΕΕΑΠ είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές προδιαγραφές και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν ένα πρόγραμμα δραστηριοτήτων και διαφόρων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τομείς όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, σύγκρουση συμφερόντων, εκτιμήσεις, κανονιστική συμμόρφωση, εσωτερικός έλεγχος και αμοιβές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας και περιοδικής πληροφόρησης.

3.6.2 Φορολόγηση

Φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ

Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε φορολογικό συντελεστή επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον των διαθεσίμων (ή ισοδύναμων) σε τρέχουσες τιμές, όπως αυτά απεικονίζονται στην κατάσταση επενδύσεων που δημοσιεύεται από τις ΑΕΕΑΠ κάθε εξάμηνο (αντί του γενικώς εφαρμοστέου ετήσιου εταιρικού φορολογικού συντελεστή νομικών προσώπων). Σύμφωνα με το άρθρο 31 παράγραφος 3 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ο ως άνω φορολογικός συντελεστής ορίζεται στο 10% επί του

εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται στην ελληνική φορολογική αρχή από τις ΑΕΕΑΠ εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Κατά τον υπολογισμό του ανωτέρω φόρου, η ακίνητη περιουσία η οποία κατέχεται άμεσα ή έμμεσα από θυγατρικές της ΑΕΕΑΠ, ήτοι από εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών) που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή η οποία είναι υπό κατασκευή ή από εταιρείες χαρτοφυλακίου, δεν λαμβάνεται υπόψη, υπό την προϋπόθεση ότι τα ως άνω ακίνητα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται διακριτά στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων.

Το άρθρο 31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ προβλέπει, περαιτέρω, ότι οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, που αποκτούν μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου, με την εξαίρεση των μερισμάτων ημεδαπής, τα οποία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου με συντελεστή 5%. Ειδικά για τους τόκους ομολογιακών δανείων, η απαλλαγή ισχύει με την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι αυτοί έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από το χρόνο που έχει ορισθεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Σε αντίθετη περίπτωση, ενεργείται παρακράτηση φόρου η οποία εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση της ΑΕΕΑΠ για φόρο εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά. Τα σχετικά εισοδήματα μπορεί να είναι κατ' αποτέλεσμα υποκείμενα στον ως άνω αναφερόμενο εξαμηνιαίο φόρο στο βαθμό που, και για όσο χρόνο, αυτομάτως αποτυπώνονται στον ισολογισμό της ΑΕΕΑΠ ως αύξηση των μετρητών της ή των επενδυμένων περιουσιακών στοιχείων της (π.χ. ακίνητη περιουσία ή συμμετοχές).

Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (καθώς επίσης και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων) σε περίπτωση αγοράς ακινήτου. Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μία ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

Φορολογία Θυγατρικών της ΑΕΕΑΠ

Η φορολογική μεταχείριση που εφαρμόζεται στις ΑΕΕΑΠ εφαρμόζεται εξίσου, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και σε ορισμένες θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, ήτοι σε εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή το οποίο είναι υπό κατασκευή ή σε εταιρείες χαρτοφυλακίου.

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος, επιβάλλεται μεταξύ άλλων και στις ΑΕΕΑΠ Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στις ΑΕΕΑΠ την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Ο ΕΝΦΙΑ ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων των υποκείμενων στο φόρο.

Ειδικός Φόρος Ακινήτων του Ν. 3091/2002

Οι ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με την περίπτωση ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Ν. 3091/2002 όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 82 παρ. 2 του Ν. 4646/2019, απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων, ο οποίος επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που έχουν εμπράγματα

δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, και ισούται με 15% επί της αξίας αυτών των δικαιωμάτων.

3.7 Ασφαλιστικές Καλύψεις

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να ασφαλίζουν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου. Επιπρόσθετα, οι ΑΕΕΑΠ πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους και απώλεια ενοικίων για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να ασφαρίζεται για αστική ευθύνη για σημαντικές ζημιές και τραυματισμούς τρίτων, καθώς και, μεταξύ άλλων, κινδύνων πυρκαγιάς, σεισμού, πλημμύρας, κλοπής, τρομοκρατίας και απώλειας εισοδήματος από μισθώματα για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών, καθώς και ασφαλιστική κάλυψη για εκρήξεις και δυσμενείς καιρικές συνθήκες (όπως χιόνι ή παγετός) για όλα τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου.

Η Εταιρεία έχει συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας και απώλειας ενοικίων (για χρονικό διάστημα 12 μηνών) συνεπεία ζημιάς από ασφαλιζόμενο κίνδυνο με αναγνωρισμένες/έγκριτες ασφαλιστικές εταιρείες στην Ελλάδα. Ενδεικτικά, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα ακίνητα στην Ελλάδα ανέρχεται στο ποσό των €342.270 χιλ. και για το ένα ακίνητο στη Βουλγαρία ανέρχεται στο ποσό των €5.402 χιλ., καλύπτοντας το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (κατασκευή αντίστοιχου κτηρίου). Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, η Εταιρεία είναι ασφαλισμένη για την αδυναμία χρήσης των εκμισθωμένων ακινήτων της (απώλεια ενοικίων) για 12 μήνες, με συνολικό ποσό €29.436 χιλ. Σημειώνεται ότι σε αριθμό ασφαλιστικών συμβάσεων υπάρχει ρητός περιορισμός της αποζημίωσης, ή ακόμη και ολική εξαίρεση από την ασφαλιστική κάλυψη, για ζημιές που συνδέονται με πανδημία ή μεταδοτικές ασθένειες.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, της υπ' αρ. 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του άρθρου 9 παρ. 9 του Ν. 4209/2013, αντίστοιχα.

3.8 Εξάρτηση της Εταιρείας από Άδειες Εκμετάλλευσης

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία δεν έχει εξάρτηση από διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή άδειες εκμετάλλευσης, από βιομηχανικές, εμπορικές ή χρηματοοικονομικές συμβάσεις ή από νέες μεθόδους μεταποίησης, η ύπαρξη των οποίων θα επηρέαζε τις επιχειρηματικές δραστηριότητες ή την κερδοφορία της.

3.9 Οργανωτική Δομή

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Viohalco SA/NV κατέχει άμεση συμμετοχή ποσοστού 72,74% και έμμεση συμμετοχή κατά 8,76% στην Εταιρεία (ήτοι, συνολικά 81,50%) (βλ. σχετικά ενότητα 3.14 «Κύριοι Μέτοχοι»).

Η Viohalco SA/NV, με έδρα στο Βέλγιο και με ενοποιημένο κύκλο εργασιών ύψους περίπου €6,3 δις το 2023 (2022: €7 δις), είναι εταιρεία συμμετοχών (holding) σε κορυφαίες βιομηχανικές εταιρείες επεξεργασίας μετάλλων στην Ευρώπη, με βιομηχανικές εγκαταστάσεις στην Ελλάδα, τη Βουλγαρία, τη Ρουμανία, τη Βόρεια Μακεδονία και το Ηνωμένο Βασίλειο, με συμμετοχές σε εταιρείες με παραγωγικές εγκαταστάσεις στην Τουρκία, τη Ρωσία και την Ολλανδία διαθέτοντας ένα ισχυρό εμπορικό δίκτυο σε 21 χώρες και πωλήσεις σε περισσότερες από 100.

Οι εταιρείες της Viohalco εστιάζουν στην τεχνολογία και καινοτομία και εξειδικεύονται στην παραγωγή προϊόντων αλουμινίου, χαλκού, ψευδαργύρου, καλωδίων, χάλυβα και σωλήνων χάλυβα και δεσμεύονται στη βιώσιμη παραγωγή

υψηλής ποιότητας καινοτόμων προϊόντων και λύσεων προστιθέμενης αξίας για δυναμικά αναπτυσσόμενες αγορές όπως: κτήρια και κατασκευές, συσκευασία, μεταφορές (αυτοκινητοβιομηχανία, ναυπηγική και σιδηροδρομικές μεταφορές), δίκτυα ενέργειας (υπεράκτιες διασυνδέσεις, δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας, ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, φυσικό αέριο και υγρά καύσιμα), θέρμανση, εξαερισμό, κλιματισμό και ψύξη (HVAC&R), τομείς ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, λιθογραφία, καθώς και πολλές άλλες βιομηχανικές εφαρμογές.

Οι τομείς δραστηριότητας της Viohalco περιλαμβάνουν επίσης έναν κλάδο ο οποίος επικεντρώνεται στην καινοτομία των προϊόντων, τη βιομηχανική έρευνα, τις τεχνολογικές εξελίξεις, τις μηχανολογικές εφαρμογές και τις υπηρεσίες εφαρμογών ERP και διασφαλίζει ότι οι εταιρείες της διατηρούν ανώτερη ποιότητα προϊόντων και υπηρεσιών.

Επίσης, η Viohalco δραστηριοποιείται στον κλάδο ακινήτων, κυρίως μέσω της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η Viohalco SA/NV είναι πρωτογενώς εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Euronext των Βρυξελλών (VIO) και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών (BIO), ενώ οι κύριες εισηγμένες θυγατρικές της είναι οι Cenergy Holdings (CENER) στο Χρηματιστήριο Euronext των Βρυξελλών και το Χρηματιστήριο Αθηνών και η ElvalHalcor (ΕΛΧΑ) στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση σημαντικών συμμετοχών, βασικοί μέτοχοι της Viohalco SA/NV είναι οι Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος με ποσοστό 30,31%, Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος με ποσοστό 27,43%, Ευάγγελος του Μιχαήλ Στασινόπουλος με ποσοστό 19,20% και Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος με ποσοστό 7,01% (πηγή: <https://www.viohalco.com/667/el/Vasikoi-metoxoi/>).

Οι θυγατρικές της Viohalco SA/NV και τα ποσοστά που κατέχει η μητρική εταιρεία κατά την 31.12.2023 έχουν ως εξής:

Θυγατρικές	Ποσοστό Συμμετοχής
AEIFOROS S.A.	98,11%
AEIFOROS BULGARIA S.A.	98,11%
ALURAME SPA	91,59%
ANOXAL S.A.	84,78%
ANAMET DOO	97,54%
ANAMET S.A.	97,54%
ANTIMET S.A.	100,00%
ATTIKI S.A.	75,00%
BASE METALS S.A.	69,15%
BRIDGNORTH LTD	100,00%
CABLEL WIRES S.A.	84,78%
CENERGY HOLDINGS S.A.	79,78%
HELLENIC CABLES AMERICA CO.	79,78%
CORINTH PIPEWORKS S.A.	79,78%
CPW AMERICA Co	79,78%
CPW SOLAR S.A.	79,78%
CPW WIND S.A.	79,78%
DE LAIRE LTD	79,78%
DIA.VI.PE.THI.V S.A.	91,54%
DOJLAN STEEL LLCOP	92,56%
EANEP ALMYROU SA	92,56%
ELVAL COLOUR S.A.	84,78%
ELVAL COLOUR IBERICA S.A.	84,78%
ELVALHALCOR S.A.	84,78%
ELVIOK S.A. (former ELVALHALCOR CONSULTING S.A.)	84,78%
ELKEME S.A.	84,40%

Θυγατρικές	Ποσοστό Συμμετοχής
EPIRUS METALWORKS S.A.	84,78%
ERGOSTEEL S.A.	89,12%
ERLIKON S.A.	100,00%
ETEM BULGARIA S.A.	100,00%
ETEM GESTAMP EXTRUSIONS S.A.	51,00%
ETIL S.A.	100,00%
FLOCOS S.A.	100,00%
FULGOR S.A.	79,78%
GENECOS S.A.	91,59%
HELLENIC CABLES S.A.	79,78%
HELLENIC CABLES TRADING CO.	79,78%
HUMBEL LTD	79,78%
ICME ECAB S.A.	79,76%
INOS BALCAN DOO	97,54%
INTERNATIONAL TRADE S.A.	91,59%
JOSTDEX LIMITED	100,00%
LESCO ROMANIA S.A.	51,86%
LESCO EOOD	79,78%
METAL AGENCIES LTD	91,59%
METALCO S.A.	100,00%
METALIGN S.A.	100,00%
NOVAL PROPERTY REIC	81,50%
NOVOMETAL DOO	97,54%
PORT SVISHTOV WEST S.A.	73,09%
PRAKSIS S.A.	61,00%
PRAKSIS BG S.A.	61,00%
REYNOLDS CUIVRE S.A.	91,59%
ROULOC S.A.	84,78%
SIDEBALK STEEL DOO	100,00%
SIDENOR INDUSTRIAL S.A.	100,00%
SIDERAL SHRK	99,92%
SIDEROM STEEL SRL	100,00%
SOFIA MED AD	86,37%
SOVEL S.A.	92,56%
SPARROWS POINT PROPERTIES HOLDING S.A.	79,78%
SPARROWS POINT PROPERTIES S.A.	79,78%
STEELMET CYPRUS LTD	89,12%
STEELMET PROPERTIES S.A.	89,12%
STEELMET ROMANIA S.A.	91,59%
STEELMET S.A.	89,12%
STEELMET FINANCIAL SERVICES S.A.	100,00%
STOMANA INDUSTRY S.A.	100,00%
STOMANA ENGINEERING S.A.	100,00%
SYMETAL S.A.	84,78%
TECHOR S.A.	84,78%

Θυγατρικές	Ποσοστό Συμμετοχής
TECHOR ROMANIA S.A.	84,78%
TEPROMKC AG	91,59%
TERRA MIDDLE EAST AG	91,59%
TEKA SYSTEMS S.A.	100,00%
TEKA ENGINEERING S.A.	100,00%
VEPAL S.A.	84,78%
VIENER S.A.	93,70%
VIEXAL S.A.	95,94%
VIOMAL S.A.	63,58%
VITRUVIT S.A.	99,75%
WARSAW TUBULARS TRADING SP.ZOO	79,78%

Πηγή: <https://www.viohalco.com/Files/Documents/Document627.File1.Original.pdf>

3.9.1 Σημαντικές Συμμετοχές

Δεν υφίστανται, κατά την 31.12.2023, άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές της Εταιρείας με αξία που να αντιπροσωπεύει τουλάχιστον 10% των ιδίων κεφαλαίων ή με αποτελέσματα που να συμβάλλουν κατά 10% τουλάχιστον στα καθαρά κέρδη της Εταιρείας, εκτός της συμμετοχής της στην THE GRID A.E., η οποία παρουσιάζεται ακολούθως.

3.9.1.1 THE GRID A.E.

Η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 50% (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας THE GRID A.E. Το υπόλοιπο 50% των μετοχών κατέχεται από την εταιρεία MAVANI HOLDINGS LIMITED, η οποία είναι εταιρεία συμφερόντων της BROOK LANE CAPITAL LIMITED, οι οποίες δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται στον Κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 και στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), ούτε με την Εταιρεία ούτε με τη Viohalco SA/NV.

Η THE GRID A.E. έχει αποκτήσει, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119 τ.μ., για την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, ο σκοπός της εν λόγω Συμμετοχής είναι:

1. Η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων και η παροχή υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών, περιλαμβανομένης της διενέργειας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999.
2. Η διενέργεια κάθε επιχειρηματικής πράξης και η ανάληψη κάθε δραστηριότητας ή ενέργειας, έμμεσα ή άμεσα συναφούς με τον παραπάνω σκοπό της εταιρείας.

Η αξία συμμετοχής της Εταιρείας στην THE GRID A.E. κατά την 31.12.2023 ανερχόταν σε €22.502 χιλ.

Η αξία των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην εν λόγω Συμμετοχή έχει εξοφληθεί πλήρως.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίσταται δανειακή υποχρέωση της Εταιρείας προς τη THE GRID A.E. αλλά υφίσταται δανειακή υποχρέωση της THE GRID A.E. προς την Εταιρεία.

Ειδικότερα, στις 12.01.2024, υπεγράφη μεταξύ της THE GRID A.E. και των μετόχων της, ήτοι της Εταιρείας και της MAVANI HOLDINGS LIMITED, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €20,5 εκατ. και μειωμένης εξασφάλισης δεδομένου ότι οι εκδοθείσες ομολογίες και οι απαιτήσεις από το εν λόγω ομολογιακό δάνειο έχουν ενεχυρασθεί προς εξασφάλιση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID. Ο σκοπός του εν λόγω ομολογιακού δανείου είναι η άντληση

κεφαλαίου κίνησης για τους σκοπούς ανάπτυξης του ακινήτου της εταιρείας και των λειτουργικών αναγκών αυτής, αλλά και η χρηματοδότηση του ενεχυρασμένου λογαριασμού της THE GRID A.E. (DSRA), ο οποίος έχει παραχωρηθεί προς εξασφάλιση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID (περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην ενότητα 3.22.1 «Δανειακές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Στο πλαίσιο του εν λόγω ομολογιακού δανείου, στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος της THE GRID A.E., πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση με την έκδοση ομολογιών από την THE GRID A.E. και την κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού €17,55 εκατ., ήτοι, €8,775 εκατ. έκαστος μέτοχος. Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή του υπολοίπου του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID (βλ. 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η THE GRID A.E. δεν έχει καταβάλει μέρισμα προς τους μετόχους της για τη χρήση 2022.

Το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. κατά την 31.12.2023 ανερχόταν σε €23.350.000,00 διαιρούμενο σε 233.500 μετοχές, ονομαστικής αξίας €100,00 εκάστη.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της THE GRID A.E., κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Πρόεδρος Δ.Σ.
Francis Aziz (Aziz) του Elias	Διευθύνων Σύμβουλος
Στεργιόπουλος Γεώργιος του Αλεξάνδρου	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Κουκουλάκης Βασίλειος Ιωάννης του Γεωργίου	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία της THE GRID A.E. παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη (σε €)	2023
Μετοχικό Κεφάλαιο	23.214.363
Αποτελέσματα εις νέο	21.654.885
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	44.869.247
Σύνολο Ενεργητικού	72.026.627
Έσοδα *	-
Αποτελέσματα μετά από φόρους *	-

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

* Όσον αφορά τα έσοδα και τα αποτελέσματα μετά από φόρους της THE GRID A.E. για τη χρήση 2023, σημειώνεται ότι i) κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν δημοσιευθεί χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2023 και ii) στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν υφίσταται σχετική αναφορά. Περαιτέρω σημειώνεται ότι για τη χρήση 2022 i) τα έσοδα της THE GRID A.E. ήταν μηδενικά και ii) τα αποτελέσματα μετά από φόρους ήταν αρνητικά (ζημίες), διαμορφούμενα στο ποσό των €(479) χιλ.

3.10 Πληροφορίες για τις Τάσεις

Κατά τη διάρκεια της διετίας 2022-2023, η ελληνική αγορά ακινήτων εξερχόμενη από μία περίοδο διατάραξης της ομαλότητας στην οικονομική δραστηριότητα, περιόρισε τις απώλειές της και επέδειξε αντανakλαστικά ανάκαμψης. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι και για το 2024 οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς επαγγελματικών ακινήτων του δεύτερου εξαμήνου του 2023 που διεξήγαγε η Τράπεζα της Ελλάδος²², ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες σύγχρονων τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών (logistics centers) κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αλλά και η κατοικία ειδικής χρήσης, όπως η φοιτητική και η οργανωμένη κατοικία για ηλικιωμένους, ενώ υψηλές προσδοκίες καταγράφονται για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών, τα γραφεία βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, αλλά και τα κέντρα ψηφιακών δεδομένων (data centers). Τέλος, θετικές καταγράφονται οι προσδοκίες για την ανάπτυξη ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών. Ανά κύρια κατηγορία ακινήτου, σχετικά με τις τάσεις αναφέρονται τα ακόλουθα:

- i) Εμπορικοί χώροι. Κατά τη διάρκεια του 2023, δεν σημειώθηκαν σημαντικές συναλλαγές σε εμπορικά καταστήματα (πλην συγκεκριμένων περιπτώσεων κατασκευαστικής δραστηριότητας), ενώ την επόμενη πενταετία αναμένεται να παραδοθεί ένα σημαντικό απόθεμα νέων εμπορικών χώρων, με την πλειοψηφία αυτών να αφορούν σε εμπορικά κέντρα. Έχει επίσης παρατηρηθεί πως, με το πέρας της πανδημίας, ιδιαίτερα ωφελημένα ήταν τα ανοιχτά εμπορικά κέντρα συνδυάζοντας την ψυχαγωγία με την κατανάλωση. Όσον αφορά στους δείκτες τιμών των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, με βάση την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος^{24, 23}, το πρώτο εξάμηνο του 2023 σημειώθηκε αύξηση 8,4% στην Αθήνα και 9,8% στη Θεσσαλονίκη και οι αποδόσεις των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού) το δεύτερο εξάμηνο του 2023 εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,1%. Οι επαγγελματίες του λιανεμπορίου διαβλέπουν θετικές προοπτικές για την περαιτέρω ανάπτυξη των εμπορικών χώρων, συμπεριλαμβανομένων των ανοιχτών εμπορικών πάρκων, που διαθέτουν κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.
- ii) Χώροι Γραφείων. Με βάση τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών σημείωσαν αύξηση κατά 6,6% σε ετήσια βάση. Στην Αθήνα οι ρυθμοί αύξησης για τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 7,2%, ενώ αυξήσεις καταγράφηκαν και στα μισθώματα γραφείων όλων των κατηγοριών που ανήλθαν σε 5,6% σε επίπεδο χώρας σε σχέση με το προηγούμενο έτος.²⁴ Με βάση την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων του δεύτερου εξαμήνου του 2023, που διεξήγαγε η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,7%, στα ίδια περίπου επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Επιπλέον, υψηλές προσδοκίες καταγράφονται και για τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών²⁵. Στο πλαίσιο της κάλυψης αυτής της ισχυρής ζήτησης, οι ΑΕΕΑΠ διαδραματίζουν έναν πολύ σημαντικό ρόλο, δρομολογώντας σημαντικές επενδύσεις σε σύγχρονα και βιοκλιματικά κτήρια γραφείων. Η εφαρμογή των θεμελιωδών αρχών ESG, η λήψη πιστοποιήσεων και η ζήτηση για γραφειακούς χώρους υψηλής ποιότητας, αποτέλεσαν παράγοντες που λειτούργησαν αυξητικά των μισθωτικών αξιών και οι οποίοι, σύμφωνα με την Εταιρεία, αναμένεται ότι θα συντηρήσουν την αυξητική τάση των μισθωμάτων σύγχρονων χώρων γραφείων και κατά τη διάρκεια του 2024.
- iii) Οικιστικά ακίνητα. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2023 οι τιμές των διαμερισμάτων σε ονομαστικούς όρους σημειώθηκε αύξηση κατά 13,4% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 11,9% το αντίστοιχο διάστημα του 2022. Ο ρυθμός μεταβολής των αξιών των οικιστικών ακινήτων παρουσίασε τη μεγαλύτερη αύξηση σε Θεσσαλονίκη (16,2%), Αθήνα (13,7%) και σε άλλες μεγάλες πόλεις. Σημειώνεται, επίσης, ότι το πρώτο ενδεκάμηνο του 2023, παρατηρήθηκε αύξηση 23,6% στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών για διαμερίσματα και 16,0% ως προς τον όγκο των οικοδομικών αδειών. Ο ρυθμός αύξησης των τιμών πώλησης ήταν υψηλότερος (μέσος ετήσιος ρυθμός 14,2%) στα παλαιότερα διαμερίσματα (άνω των 5 ετών) σε σχέση με τον ρυθμό αύξησης

²² Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/meletes-kai-analyseis-gia-thn-ellhnikh-agora-akinhtwn>

²³ Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn>

²⁴ Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/meletes-kai-analyseis-gia-thn-ellhnikh-agora-akinhtwn>

²⁵ Πηγή: Έκθεση νομισματικής πολιτικής 2022-2023, Τράπεζα της Ελλάδος, Δεκέμβριος 2023 (<https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-nomismatikhs-politikhs>)

των τιμών πώλησης των νέων διαμερισμάτων (12,4%). Σημειώνεται δε, ότι το διάστημα από το 2005 έως το 2021, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας υποχώρησε από το 84,6% στο 73,3%, χάνοντας 11,3 ποσοστιαίες μονάδες. Η μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης κατά 2,1 ποσοστιαίες μονάδες το χρονικό διάστημα 2019-2021, σε απόλυτα νούμερα, αντιστοιχεί περίπου σε 82.947 κατοικίες²⁶. Για το 2024, εκτιμάται ότι, παρά τις αβεβαιότητες, η αγορά κατοικιών θα διατηρήσει τη δυναμική της καθώς αναμένεται ότι θα ευνοηθεί από την θετική πορεία του τουρισμού και της βραχυχρόνιας μίσθωσης καθώς και από το επενδυτικό ενδιαφέρον θεσμικών επενδυτών (βλ. ανάπτυξη Ελληνικού) για την αγορά κατοικιών συμπεριλαμβανομένης της αγοράς κατοικιών στο πλαίσιο της απόκτησης «χρυσής» βίζας²⁷.

Όσον αφορά στις τιμές ενοικίασης οικιστικών ακινήτων, η αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων σε συνδυασμό με το αυξημένο κόστος κατασκευής και τις αυξημένες τιμές πώλησης των νέων κατοικιών, έχει μετατοπίσει την εγχώρια ζήτηση από την αγορά στην ενοικίαση κατοικίας, γεγονός το οποίο έχει επηρεάσει ανοδικά τις τιμές των μισθωμάτων. Κατά τους τρεις πρώτους μήνες του 2024, διαφαίνεται ότι η αυξητική τάση διατηρείται. Τέλος, το 2023 παρατηρήθηκε μία ιδιαίτερη δυναμική στους υπό-κλάδους των οίκων ευγηρίας και τις φοιτητικές εστίες, ενώ αναδεικνύονται τάσεις με νέα οικιστικά προϊόντα (senior housing), η οποία αναμένεται να συνεχιστεί και το 2024.

- iv) Αποθηκευτικοί Χώροι / Logistics. Ο τομέας των logistics αποτελεί τα τελευταία χρόνια τον πλέον ωφέλιμο κλάδο της αγοράς ακινήτων, τόσο σε επίπεδο ζήτησης, όσο και αξιών, με επιταχυντή την άνοδο του e-commerce διεθνώς. Η ελληνική αγορά logistics εξακολουθεί και προσφέρει υψηλότερες αποδόσεις από τις ώριμες Ευρωπαϊκές Αγορές που αρχίζουν όμως να βρίσκονται σε μία σχετική πορεία σύγκλισης²⁸. Η περιοχή της Αττικής κατέχει περίπου το 60-70% της συνολικής επιφάνειας (τ.μ.) του κλάδου, ενώ η υπόλοιπη συγκεντρώνεται κυρίως στη Θεσσαλονίκη και άλλες περιοχές της χώρας. Αναμένεται ότι ο κλάδος θα αντιμετωπίσει προκλήσεις, όπως η έλλειψη διαθέσιμης γης για νέες αναπτύξεις, η χωροταξική οριοθέτηση και οργάνωση, αυξήσεις στο κατασκευαστικό κόστος, συμβατότητα με τις αρχές του ESG (Environmental, Social and Governance) και η ανάγκη βελτίωσης των υποδομών και του δικτύου μεταφορών. Από τα δεδομένα των πρόσφατων συναλλαγών προκύπτει ότι οι νεόδμητες αποθήκες μπορούν να ενοικιαστούν σε μισθώματα άνω των €5,25 ανά τετραγωνικό μέτρο. Επίσης, υπάρχει έντονη ζήτηση για πιστοποιήσεις, όπως το LEED, για τις νεόδμητες αποθήκες, καθώς και για αποθήκες με επιφάνεια άνω των 10.000 τ.μ. Τέλος, η απόδοση των επενδύσεων κυμαίνεται πλέον κάτω από το 6,80% για καλής ποιότητας ακίνητα, παρουσιάζοντας αρκετά ανταγωνιστικές αποδόσεις σε σύγκριση με τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο που κυμαίνεται από 4,75% έως 5,10%. Όπως διαφαίνεται από τους πρώτους τρεις μήνες του 2024, κατά τους οποίους ο κλάδος των logistics, συνέχισε να διατηρεί τον πρωταγωνιστικό ρόλο που κατέχει από το 2021, και το 2024 θα συνεχιστεί η ανοδική ζήτηση για σύγχρονους χώρους logistics σε αντίστοιχα επίπεδα μισθωμάτων.
- v) Τουριστικά ακίνητα. Το 2023, ο τουρισμός στην Ελλάδα παρουσίασε σημαντική ανάκαμψη καθώς, σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος²⁹, η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση αυξήθηκε κατά 17,6% και διαμορφώθηκε σε 32.735 χιλ. ταξιδιώτες, έναντι 27.835 χιλ. ταξιδιωτών το 2022. Επιπλέον, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών³⁰, οι αφίξεις καθόλη τη διάρκεια του 2023 ανήλθαν σε 28.174 χιλ. αυξημένες κατά 24% σε σχέση με το 2022, αλλά και κατά 10,2% σε σύγκριση με το 2019. Τέλος, ο κλάδος του τουρισμού, και κατ' επέκταση των ξενοδοχείων, διαφαίνεται ότι θα συνεχίσει να είναι ωφέλιμος κατά την τρέχουσα χρήση σε σχέση με το 2023. Παρατηρούνται ιδιαίτερα αυξημένες αεροπορικές αφίξεις σύμφωνα με στοιχεία του Ιανουαρίου 2024 ενώ εκτιμάται ότι, η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη μετατρέπονται σε

²⁶ Πηγή: Eurostat Survey - Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey

²⁷ Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/meletes-kai-analyseis-gia-thn-ellhnikh-agora-akinhtwn>

²⁸ Πηγή: The DNA of RE – Q3 2023 | Cushman & Wakefield Proprius

²⁹ Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (<https://www.bankofgreece.gr/enimerosi/grafeio-typoy/anazhtsh-enhmerwsewn/enhmerwseis?announcement=6d807f51-d54b-45db-a7c6-7ac46fafc3e9>)

³⁰ Πηγή: Στατιστικά στοιχεία Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών (<https://www.aia.gr/el/company-and-business/the-company/facts-and-figures>)

αναγνωρισμένους τουριστικούς προορισμούς, όπου 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 για το 2024 αναμένεται να διαμορφωθούν στα 21 δισ. ευρώ έναντι 19,5 δισ. ευρώ το 2023 και 17,7 δισ. ευρώ το 2022³¹. Σύμφωνα με την Alpha Bank, στην τακτική της αναφορά για την οικονομία, οι προοπτικές του ελληνικού τουρισμού για το 2024 παρουσιάζονται ευόιωνες παρά τις πιέσεις στην εξωτερική ζήτηση, εξαιτίας του υψηλού – αν και επιβραδυνόμενου – πληθωρισμού στα ευρωπαϊκά κράτη και τις γεωπολιτικές εντάσεις στην Ουκρανία, τη Μέση Ανατολή και, πρόσφατα, την Ερυθρά Θάλασσα. Οι προοπτικές αυτές αποτυπώνονται στις αισιόδοξες επιχειρηματικές προσδοκίες του κλάδου, στην ετήσια άνοδο των κρατήσεων αεροπορικών εισιτηρίων, αλλά και στις συμφωνίες που έχουν ήδη συνάψει οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Η ενίσχυση της ανθεκτικότητας του τουριστικού κλάδου, ωστόσο, στο μεσοπρόθεσμο, αλλά και στον μακροπρόθεσμο ορίζοντα, συνδέεται με την υλοποίηση έργων υποδομών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, την επέκταση της τουριστικής περιόδου, την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, τις πράσινες επενδύσεις, τη βελτίωση της προσβασιμότητας, αλλά και την επανακατάρτιση και αναβάθμιση των δεξιοτήτων των εργαζομένων του κλάδου.

Λαμβανομένων υπόψη των τάσεων που εκτιμάται ότι θα διαμορφωθούν στην ελληνική οικονομία και, ειδικότερα, στον κλάδο των ακινήτων, η Εταιρεία εκτιμά ότι, κατά τη χρήση 2024, τα συνολικά έσοδά της από μισθώματα αναμένεται να παρουσιάσουν αυξητική πορεία. Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως (περισσότερες πληροφορίες για τα μισθώματα παρατίθενται στην υποενότητα 3.5.6.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου» του Ενημερωτικού Δελτίου). Επιπλέον, στους εμπορικούς χώρους (καταστήματα) και τα τουριστικά ακίνητα υπάρχουν μισθώσεις που προβλέπουν και κυμαινόμενο μίσθωμα επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή. Επιπρόσθετα, για τη χρήση 2024, η Εταιρεία αναμένει να αυξήσει τα έσοδά της συγκριτικά με το 2023, καθώς όχι μόνο δεν υπάρχουν απώλειες μισθωτών, αλλά τόσο οι νέες μισθώσεις είναι με μεγαλύτερο μίσθωμα από τις προηγούμενες για τους λόγους που προαναφέρθηκαν, όσο και οι προβλεπόμενες αναπροσαρμογές των υφιστάμενων μισθωμάτων αναμένεται να επιδράσουν ευεργετικά στα έσοδα της Εταιρείας.

Όσον αφορά τα έσοδα από πωλήσεις ακινήτων, η Διοίκηση της Εταιρείας, εκτιμά ότι για την τρέχουσα χρήση τα έσοδα από πωλήσεις ακινήτων θα παρουσιάσουν αυξητική τάση, δεδομένης της στρατηγικής αποεπένδυσης της Εταιρείας από συγκεκριμένα ακίνητα, στο πλαίσιο της διαμόρφωσης του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων, σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Αναφορικά με το κόστος κατασκευής ακινήτων για τη χρήση 2024, η Εταιρεία εκτιμά ότι θα παρουσιάσει αύξηση σε σχέση με το 2023, εξαιτίας της εκτιμώμενης περαιτέρω ανόδου των τιμών της ενέργειας και του κόστους των υλικών κατασκευής. Στο πλαίσιο αυτό, οι μελέτες και οι προϋπολογισμοί των έργων εκπονούνται από την Εταιρεία με τη δέουσα προσοχή, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η ελαχιστοποίηση των κινδύνων μιας επένδυσης. Παράλληλα, το μεγαλύτερο μέρος του επενδυτικού πλάνου βρίσκεται σε προχωρημένη φάση ολοκλήρωσης, με ολοκληρωμένη Μελέτη Εφαρμογής και υπογεγραμμένες εργολαβικές συμβάσεις και άρα με περιορισμένη έκθεση σε κίνδυνο. Η αυξητική τάση στα μισθώματα που αφορούν στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία εκτιμάται ότι θα έχει ως αποτέλεσμα να εξισορροπηθεί ως ένα βαθμό η πιθανή αύξηση του κατασκευαστικού κόστους.

Τέλος, συνεπεία του αντληθέντος Πράσινου Ομολόγου ύψους €120 εκατ., η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει τους απαιτούμενους πόρους για την υλοποίηση ενός απαιτητικού επενδυτικού πλάνου. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία φροντίζει να υπάρχει μία ισορροπία μεταξύ της ανάπτυξης και του δανεισμού της.

Η σταθερή προσήλωση της Εταιρείας στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης έχει οδηγήσει στην ανάπτυξη σύγχρονων και περιβαλλοντικά φιλικών κτηρίων. Με δεδομένο ότι αυτού του είδους τα ακίνητα εξακολουθούν να αποτελούν ένα πολύ

³¹ Πηγή: Συνέντευξη Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών κατά τη διάρκεια τοποθέτησής του στο συνέδριο «Greece Talks, ο Ρόλος του Τουρισμού στο Μέλλον της Ελλάδας» (<https://www.ot.gr/2023/11/16/tourismos/xatzidakis-sta-19-dis-eyro-ta-esoda-apo-ton-tourismo-fetos/>)

μικρό ποσοστό του συνολικού κτηριακού αποθέματος της επικράτειας, η στρατηγική της Εταιρείας αφορά είτε στην απόκτηση παλαιών ακινήτων σε στρατηγικά σημεία, που να μπορούν να αναβαθμιστούν ενεργειακά, είτε στην ανάπτυξη νέων ακινήτων, με την υιοθέτηση βιοκλιματικών χαρακτηριστικών.

Όσον αφορά τις αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα, η Εταιρεία συνεχίζει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια, καθώς διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν να επικρατούν συνθήκες αβεβαιότητας και αστάθειας.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, πέραν των ανωτέρω αναφερομένων:

- δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις της Εκδότριας από την 31.12.2023 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και
- δεν υφίσταται γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως μπορεί να αναμένεται ότι θα επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.11 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Σύμφωνα με το άρθρο 116 του Ν. 4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου. Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν. 4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Κανονισμό Λειτουργίας της (εφεξής ο «Κανονισμός Λειτουργίας»), όπως τροποποιήθηκε με την από 22.12.2022 απόφαση του Δ.Σ. και ισχύει, τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, ο Διευθύνων Σύμβουλος Παναγιώτης Καπετανάκος, η Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών Αικατερίνη Απέργη, η Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail Ευγενία Μουρούσια, η Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail Αγγελική Ανδρέου, ο Επικεφαλής Τεχνικής Διεύθυνσης Φίλιππος Κωνσταντινίδης, ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων Γεώργιος Καραπαναγιώτης και ο Εσωτερικός Ελεγκτής Νικόλαος Σταυράκης, η Επιτροπή Ελέγχου, και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, οι οποίες είναι Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Επίσης, διαθέτει Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Committee).

Στην Εταιρεία λειτουργεί Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία είναι στελεχωμένη από τον Εσωτερικό Ελεγκτή, που είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020. Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το νόμο (<https://noval-property.com/kanonismos-litourgias/>).

3.11.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο (το «Δ.Σ.») ασκεί τις αρμοδιότητές του σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και τον Κανονισμό Λειτουργίας της. Το Δ.Σ., όντας το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι επιφορτισμένο με τη διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, καθώς και με τη λήψη αποφάσεων σχετικές με τη στρατηγική και τις πολιτικές που πρέπει να εφαρμόζονται για την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και προς όφελος αυτής και των Μετόχων της. Το Δ.Σ., στο πλαίσιο των οριζόμενων από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό, φέρει την ευθύνη άσκησης πλήρους και αποτελεσματικού ελέγχου σε όλο το πλαίσιο δραστηριοτήτων της

Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και τη διευθέτηση των υποθέσεών της, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης, εκτός εάν από τον νόμο ή το Καταστατικό οι σχετικές αρμοδιότητες ανήκουν στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Δ.Σ. συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον ΕΚΕΔ (Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης), με αποκλίσεις ως προς ορισμένες παραγράφους του, οι οποίες αφορούν σε «Ειδικές Πρακτικές» που διέπονται από την αρχή «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» (“Comply or Explain”). Οι εν λόγω αποκλίσεις προσδιορίστηκαν αρχικά από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του την 12.07.2021, ακολούθως επανεξετάστηκαν την 08.04.2022, την 30.03.2023 και κατόπιν την 04.03.2024.

Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://noval-property.com/kodikas-eterikis-diakovernisis/>).

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, αυτή διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από επτά (7) έως έντεκα (11) μέλη, εκλεγμένα από τη Γενική Συνέλευση με θητεία ενός (1) έτους.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Ειδικότερα, με την από 08.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας εξελέγη εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο με ετήσια θητεία και δύναται να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Σε συνέχεια της ανασυγκρότησης του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμει της από 05.03.2024 απόφασής του, από τα εννέα (9) μέλη του Δ.Σ., τρία (3) είναι εκτελεστικά και έξι (6) μη εκτελεστικά, τρία (3) εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα, ήτοι τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη δεν υπολείπονται του 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών του και πάντως δεν είναι λιγότερα από δύο. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχουν τρεις (3) γυναίκες, ήτοι ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1β του Ν. 4706/2020.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, από την εκλογή τους έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η αξιολόγηση της ανεξαρτησίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνει χώρα μία φορά κατ’ έτος στα πλαίσια της προετοιμασίας για την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Ενόψει της διεξαγωγής της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας την 12.06.2024, η αξιολόγηση ανεξαρτησίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου έλαβε χώρα στις 22.05.2024. Σημειώνεται ότι η αξιολόγηση διενεργείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η οποία εισηγείται περαιτέρω προς το Δ.Σ.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.9.2020), εγκρίθηκε με την από 25.02.2021 απόφαση του Δ.Σ., καθώς και με την από 16.07.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://noval-property.com/politiki-katallilotitas-ton-melon-tou-diikitikou-symvoulou/>).

Με την επιφύλαξη ορισμένων αποφάσεων που από το νόμο ή το Καταστατικό μπορούν να ληφθούν μόνο από τη Γενική Συνέλευση, όλες οι άλλες εταιρικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από το Δ.Σ. Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέσει ορισμένες από τις αρμοδιότητές του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Δ.Σ., στους εργαζομένους της Εταιρείας ή σε τρίτα μέρη.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. εξελέγη από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του στις 08.06.2023 οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 10 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας. Σε συνέχεια της παραίτησης του εκτελεστικού μέλους Δ.Σ. Γεωργίου Στεργιόπουλου, το Δ.Σ. κατά τη συνεδρίαση του στις 05.03.2024 αποφάσισε την εκλογή του Μιχαήλ Παναγή του Νεοκλή ως μη εκτελεστικού μέλους Δ.Σ. σε αντικατάσταση του ως άνω παραιτηθέντος μέλους για το υπόλοιπο της θητείας του Δ.Σ. και την ανασυγκρότησή του σε σώμα ως ακολούθως:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη ⁽¹⁾	Ανώτατο* Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου ⁽²⁾	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσος του Παναγιώτη ⁽³⁾	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία

Σημείωση: Η επαγγελματική διεύθυνση όλων των ανωτέρω αναφερόμενων προσώπων, πέραν των ανεξάρτητων μελών, είναι η οδός Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι. Οι επαγγελματικές διευθύνσεις των ανεξάρτητων μελών είναι οι ακόλουθες:

(1) Άρεως 17, Ηλιούπολη, Αθήνα

(2) Βουκουρεστίου 15, Αθήνα

(3) Μπουμπουλίνας 11, Λευκωσία, Κύπρος

* Ο Βασίλειος Λουμιώτης έχει εκλεγεί ως ανώτατο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ., σύμφωνα με τον ΕΚΕΔ τον οποίο έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει η Εταιρεία ως Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης κατά το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 και ο οποίος προβλέπει στην παράγραφο 2.1.21. ως ειδική πρακτική τον ορισμό ανώτατου ανεξάρτητου μέλους σε περίπτωση που ο Πρόεδρος του Δ.Σ. εκλεγεί μεταξύ των μη εκτελεστικών (αλλά όχι ανεξάρτητων) μελών του.

Η εκλογή του νέου μέλους ανακοινώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 28.03.2024 (άρθρο 82 παρ. 1 τελευταίο εδάφιο Ν. 4548/2018).

Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Προέδρου του Δ.Σ., τα καθήκοντά του ασκούνται από τον Αντιπρόεδρο του Δ.Σ.

Σημειώνεται ότι, εντός του 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 36 συνεδριάσεις του Δ.Σ. της Εταιρείας με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη του συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Επιπλέον, τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι αναρτημένα, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 4 του Ν. 4706/2020, στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://noval-property.com/our-team/diikitiko-symvouliao/>.

3.11.2 Επιτροπές της Εκδότριας

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

Α) Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή υπάγεται απευθείας στο Δ.Σ. και είναι το επιτελικό όργανο σε συλλογικό επίπεδο αρμόδιο να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, την υλοποίηση αυτής, καθώς και τη διαχείριση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, το οποίο συστάθηκε δυνάμει του από 04.12.2019 πρακτικού του Δ.Σ. της Εταιρείας. Αποστολή της Επενδυτικής Επιτροπής αποτελεί η χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής και η λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση επενδύσεων. Η Επενδυτική Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις για τη διαχείριση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι αυτή συνάδει με την επιχειρησιακή στρατηγική, το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και είναι προς το συμφέρον των Μετόχων και των επενδυτών και είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής. Ο ορισμός τους, από το Δ.Σ., πραγματοποιήθηκε βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Κριτήρια για την επιλογή των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι το μορφωτικό επίπεδο, η προηγούμενη επαγγελματική προϋπηρεσία, καθώς και η ικανότητα να ανταπεξέλθουν επαρκώς στις απαιτήσεις της θέσης και των καθηκόντων που θα αναλάβουν. Η επιλογή των μελών γίνεται με τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η ανεξαρτησία τους στον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και στην εποπτεία υλοποίησης των αποφάσεών τους. Οι επενδυτικές προτάσεις υποβάλλονται στην Επιτροπή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, ο οποίος είναι μέλος της Επιτροπής και ορίζεται ως Πρόεδρος αυτής.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον όμως δύο (2) φορές τον χρόνο.

Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε ένα (1) έτος και μπορεί να ανανεωθεί.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 22.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ. / Εταιρεία
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου ⁽¹⁾	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή ⁽²⁾	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη ⁽³⁾	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Νικόλαος Μαρίου του Παναγιώτη ⁽³⁾	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου ⁽³⁾	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία

Σημειώσεις:

(1) Επαγγελματική διεύθυνση: Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι

(2) Επαγγελματική διεύθυνση: Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι

(3) Επαγγελματική διεύθυνση: Χεμάδρας 16, Μαρούσι

Οι ισχύουσες σήμερα αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

Β) Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει. Οι αρμοδιότητές της καλύπτουν κατ' ελάχιστο τις αρμοδιότητες που προβλέπει το ως άνω άρθρο, ήτοι, μεταξύ άλλων, η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων περιοδικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά και διεθνή πρότυπα, της αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων, που αφορούν στην αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των νόμιμων τακτικών εξωτερικών ελεγκτών, όπως προκύπτει και από τον κανονισμό λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.

Ο κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου τροποποιήθηκε, ως ισχύει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με την από 22.12.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://noval-property.com/kanonismos-litourgias-epitropis-elegchou/>, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον κανονισμό λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, η Επιτροπή μπορεί να αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή, εάν συμμετέχει τουλάχιστον ένα τρίτο πρόσωπο, είτε επιτροπή του Δ.Σ. της Εταιρείας, εάν αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ένα τουλάχιστον μέλος της που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικά στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η υφιστάμενη Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που ορίστηκε κατά το είδος, τη θητεία και τη σύνθεσή της με την από 08.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, είναι επιτροπή του Δ.Σ., αποτελούμενη από τρία (3) μέλη του Δ.Σ., όλα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και συνεπώς πληρούνται οι διατάξεις της παρ. 1(δ) του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε από τα μέλη της κατά την συνεδρίαση της 08.06.2023, όπου συγκροτήθηκε η Επιτροπή Ελέγχου σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκαν εντός του ανωτέρω πλαισίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του στις 08.06.2023 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της στις 08.06.2023, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη ⁽¹⁾	Πρόεδρος	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη ⁽²⁾	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου ⁽³⁾	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία

Σημείωση:

(1) Επαγγελματική Διεύθυνση: Άρεως 17, Ηλιούπολη, Αθήνα

(2) Επαγγελματική Διεύθυνση: Μπουμπουλίνας 11, Λευκωσία, Κύπρος

(3) Επαγγελματική Διεύθυνση: Βουκουρεστίου 15, Αθήνα

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 και του κανονισμού λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και, εν συνεχεία, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση του της 08.06.2023. Ειδικότερα, τα μέλη

της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Το μέλος Βασίλειος Λουμιώτης, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική και ελεγκτική, θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από την ΤΓΣ της 08.06.2023 ότι είναι ετήσια, αρχομένη από της εκλογής των μελών από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Γ) Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Σύμφωνα με τον ισχύοντα κανονισμό λειτουργίας της, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ασκεί, ως ενιαία επιτροπή, τις αρμοδιότητες τόσο της επιτροπής αποδοχών (του άρθρου 11 του Ν. 4706/2020), όσο και της επιτροπής υποψηφιοτήτων (του άρθρου 12 του Ν. 4706/2020), οι οποίες έχουν ανατεθεί στην Επιτροπή, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020, δυνάμει σχετικής απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Δ.Σ. στη λήψη των αποφάσεων που αφορούν τις αποδοχές και τη χάραξη και υιοθέτηση της εν γένει Πολιτικής Αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των θεμάτων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας, και οι οποίες αποφάσεις λαμβάνονται από το Δ.Σ.

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

Η από 01.06.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας ενέκρινε την Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας, όπως αυτή περιλαμβάνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας, δύο (2) τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Καθήκοντα Προέδρου της Επιτροπής ανατίθενται σε ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της. Η Θητεία της Επιτροπής δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία του Δ.Σ. το οποίο την όρισε. Η Επιτροπή συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα και εκτάκτως, όποτε κρίνεται αναγκαίο από τον Πρόεδρο ή οποιοδήποτε μέλος της.

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο εν γένει τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με την από 17.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://noval-property.com/kanonismos-litourgias-epitropis-apodochon-anadixis-ytopsifiotiton/> και αποτελεί παράρτημα του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν, εντός του ανωτέρω πλαισίου, από το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 08.06.2023 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 08.06.2023, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη ⁽¹⁾	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμώτης του Ιωάννη ⁽²⁾	Μέλος	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου ⁽³⁾	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία

Σημείωση:

(1) Επαγγελματική Διεύθυνση: Μπουμπουλίνας 11, Λευκωσία, Κύπρος

(2) Επαγγελματική Διεύθυνση: Άρεως 17, Ηλιούπολη, Αθήνα

(3) Επαγγελματική Διεύθυνση: Βουκουρεστίου 15, Αθήνα

Δ) Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της έκδοσης του Πράσινου Ομολόγου εντός του 2021 και υιοθέτησης της βέλτιστης εφαρμογής των σχετικών Αρχών Πράσινου Ομολόγου κατά ICMA, έχει συστήσει Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου. Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συστάθηκε με την από 21.09.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του κανονισμού λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε στην ίδια συνεδρίαση του Δ.Σ. Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου αποτελείται από:

- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών,
- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail,
- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail,
- τον Επικεφαλής της Τεχνικής Διεύθυνσης,
- τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.

Η σύνθεση της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η ακόλουθη:

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

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία

Σημείωση: Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η οδός Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι.

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι:

- Αξιολογεί τη χρήση των προσόδων (κεφαλαίων) (Use of Proceeds) που θα συγκεντρωθούν από τις εκδόσεις των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι διοχετεύονται σε έργα που πληρούν τα κριτήρια του Green Bond Framework (επιλέξιμα βιώσιμα έργα) και συνάδουν με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA), τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals), τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας και συμμορφώνονται με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.
- Παρακολουθεί και συντονίζει:
 - i. την τήρηση του Μητρώου Επιλέξιμων Βιώσιμων Έργων (Eligible Green Register),

- ii. τη διαδικασία διαχείρισης των προσόδων βάσει του Green Bond Framework,
 - iii. τη σύνταξη και δημοσιοποίηση του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report), αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα κεφάλαια από τα πράσινα ομόλογα (allocation), αλλά και τους δείκτες περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντικτύπου (impact),
 - iv. την πορεία του Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και την υποστήριξη των διαδικασιών ενημέρωσης των επενδυτών, σε συνεργασία με τους συμβούλους και παρόχους διασφάλισης των εκδόσεων πράσινων ομολόγων και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Διασφαλίζει την τήρηση των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).
 - Παρακολουθεί τις εξελίξεις στην αγορά των πράσινων ομολόγων και μεριμνά για την επικαιροποίηση, όποτε απαιτείται και κρίνεται σκόπιμο, του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).

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

3.11.3 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

Ο Ν. Σταυράκης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Είναι επίσης κάτοχος άδειας ασκήσεως του επαγγέλματος λογιστή-φοροτεχνικού Α' τάξεως από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος και εγγεγραμμένος στο Μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Αρ. Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών: 000047/24.01.2023). Ο Ν. Σταυράκης διαθέτει δεκαπενταετή εμπειρία στον εσωτερικό έλεγχο, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδας εσωτερικού ελέγχου σε πλήθος εταιρειών, βιομηχανικών, εμπορικών, υπηρεσιών και ακινήτων, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η επαγγελματική διεύθυνση του Υπεύθυνου Εσωτερικού Ελέγχου είναι τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας, στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67.

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

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

3.11.4 Εταιρική Διακυβέρνηση

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως ισχύει, καθώς και με το περιεχόμενο των σχετικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων και Ανακοινώσεων που έχουν εκδοθεί από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και διαθέτει εγκεκριμένο από το από 22.12.2022 Δ.Σ. επαρκή Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 4706/2020. Περίληψη του ως άνω Κανονισμού βρίσκεται αναρτημένη στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας <https://noval-property.com/kanonismos-litourgias/>.

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

Η Εταιρεία, με την από 24.06.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, κατόπιν της σχετικής από 24.06.2022 εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ανέθεσε στην εταιρεία PwC την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2022, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και των σχετικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Το έργο διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000. Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία του αξιολογητή σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να εννοηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας.

3.11.5 Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας δηλώνουν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρεία, και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, οι οποίες αναφέρονται στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες σημαντικές για την Εταιρεία, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Επικεφαλής Στρατηγικής και Κινδύνου ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη	Οικονομικός Διευθυντής της Viohalco

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Νικόλαος Μαρίου του Παναγιώτη	Επικεφαλής Στρατηγικής και Ανάπτυξης της Viohalco

2. Δεν υφίστανται οικογενειακοί δεσμοί μεταξύ των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας.

3. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν συμμετέχουν σε διοικητικά, διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα, ούτε είναι μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Ονοματεπώνυμο	α/α	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	1	ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΣΩΛΗΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.	-
	2	ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.	-
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	1	THE GRID ΑΕ	Εκτελεστικός Πρόεδρος Δ.Σ.	-
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	1	CENERGY HOLDINGS SA	Μέλος Δ.Σ.	-
	2	INTERNATIONAL TRADE SA	Μέλος Δ.Σ.	-
	3	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.	-
Βασίλειος Λουμώτης του Ιωάννη	1	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου	-
	2	MEDICON HELLAS ΑΕ	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου	-
	3	Alpha Real Estate Services A.E.	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου	-
	4	ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ - ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΜΙΚΕ	Διαχειριστής	100%
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	1	LKP ADVISORY AND DEVELOPMENT PARTNERS M.I.K.E.	Εταίρος και Διαχειριστής	100%
	2	ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.	-
	3	ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΙΚΗ ΜΥΚΟΝΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΟΡΦΙΑΣ ΙΚΕ	Εταίρος	55%
	4	ΜΝΑΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Εταίρος	100%
	5	SHAMAL ESTATE ΙΚΕ	Εταίρος	50%
	6	ΜΑΙΚΡΟΥΖΕΡ ΝΕΠΑ	Εταίρος	50%

	7	ATTICA AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	-
	8	MARFIN INVESTMENT GROUP	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	-
	9	OUT OF THE BLUE IKE	Εταίρος και Διαχειριστής	25%
	10	PANVISION IKE	Εταίρος και Διαχειριστής	25%
	11	SUN SET PALMS A.E.	Εταίρος	33,33%
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	1	ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΘΙΟΣ ΠΥΡΙΜΑΧΑ ΑΕ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου	-
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη	1	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	2	METALIGN S.A. (Bulgaria)	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
	3	STEELMET SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
	4	ΑΕΙΦΟΡΟΣ BULGARIA	Μέλος Δ.Σ.	-
	5	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	6	DOJLAN STEEL DOOEL	Μέλος Δ.Σ.	-
	7	PRAKSYS S.A. (Bulgaria)	Μέλος Δ.Σ.	-
Νικόλαος Μαρίου του Παναγιώτη	1	SOVEL ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
	2	ΣΙΔΑΜΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	3	ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	4	ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
	5	STOMANIA INDUSTRY ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	6	ΠΡΑΚΣΥΣ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	7	STOMANIA ENGINEERING SA	Μέλος Δ.Σ.	-
	8	DOJLAN STEEL DOOEL	Μέλος Δ.Σ.	-
	9	BIENER ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	10	POST SVISHTOV WEST SA	Μέλος Δ.Σ.	-
	11	JOSTDEX LIMITED	Μέλος Δ.Σ.	-
	12	SIDEBALK STEEL DOO	Μέλος Δ.Σ.	-
	13	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	14	PRAKSYS BG SA, UIC	Μέλος Δ.Σ.	-
	15	CPW SOLAR ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	16	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ ΜΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.	-
	17	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
	18	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΗΠΕΙΡΟΥ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-
	19	ΑΕΙΦΟΡΟΣ BULGARIA S.A.	Μέλος Δ.Σ.	-

	20	NEDZIK B.V.	Μέλος Δ.Σ.	-
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	1	f-nous ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-
	2	ETEM BG S.A.	Μέλος Δ.Σ.	-
	3	COSMOS ALUMINIUM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ	Μέλος Δ.Σ.	-
	4	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-

4. Πέραν όσων αναφέρονται στο σημείο 3 ανωτέρω, δεν υπήρξαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ούτε μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, πλην της Εταιρείας, σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Ονοματεπώνυμο	α/α	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	Χρονικό διάστημα
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	1	NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	Ιούνιος 2018 - Οκτώβριος 2019
	2	ALLIANZ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	2017 - Μάιος 2023
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	1	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.	Ιούλιος 2022 - Δεκέμβριος 2022
	2	ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	Πρόεδρος Δ.Σ.	Ιούλιος 2022- Δεκέμβριος 2022
	3	Westminster Development Services Ltd	Μέλος Δ.Σ.	Ιούνιος 2016 - Αύγουστος 2019
	4	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΕ	Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	Φεβρουάριος 2021 - Δεκέμβριος 2023
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	1	ICME ECAB SA	Μέλος Δ.Σ.	Δεκέμβριος 2021 - Μάιος 2023
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	1	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	Ιούλιος 2022 - Δεκέμβριος 2022
	2	ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	Μέλος Δ.Σ.	Ιούλιος 2022 - Δεκέμβριος 2022
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	1	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	Ιούλιος 2022 - Δεκέμβριος 2022
	2	ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	Μέλος Δ.Σ.	Ιούλιος 2022 - Δεκέμβριος 2022
	3	ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε	Μέλος Δ.Σ.	2018 - Ιανουάριος 2020
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	1	ΕΛΠΕ ΑΕ	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	2019 - 2022
Νικόλαος Μαρίου του Παναγιώτη	1	PROSAL TUBES SA	Μέλος Δ.Σ.	Μάρτιος 2018 - Ιούνιος 2020

Ονοματεπώνυμο	α/α	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	Χρονικό διάστημα
	2	SIDEROM STEEL SRL	Μέλος Δ.Σ.	Ιούνιος 2019 - Μάρτιος 2023
	3	ΘΕΡΜΟΛΙΘ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	Ιούνιος 2018 - Δεκέμβριος 2019
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	1	ΕΤΕΜ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Φεβρουάριος 2020 - Φεβρουάριος 2022
	2	ΕΤΕΜ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	Φεβρουάριος 2022 – Απρίλιος 2023

5. Δεν υφίστανται καταδικαστικές αποφάσεις εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά την τελευταία πενταετία.

6. Δεν έχουν συμμετάσχει σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης, ρευστοποίησης ή εκκαθάρισης κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε (5) ετών υπό την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου του νομικού προσώπου, το οποίο αφορούσε η ανωτέρω διαδικασία αφερεγγυότητας ή υπό την ιδιότητα του ανώτερου διοικητικού στελέχους του νομικού αυτού προσώπου.

7. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε δημόσιας κατηγορίας ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων) και δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών.

8. Οι υποχρεώσεις τους έναντι της Εταιρείας, που απορρέουν από την ιδιότητά τους και τη θέση τους σε αυτή, δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή/και άλλες υποχρεώσεις τους.

9. Η επιλογή και τοποθέτησή τους ως μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή/και ανώτερων διοικητικών στελεχών δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους Μετόχους, πελάτες, προμηθευτές της Εταιρείας ή άλλα πρόσωπα.

10. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε περιορισμός, ο οποίος αφορά στη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, κινητών αξιών της Εταιρείας.

11. Κατά το τελευταίο έτος δεν απέκτησαν ούτε κατέχουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου Μετοχές (ή δικαιώματα προαίρεσης επί Μετοχών ή παράγωγα του Χ.Α. επί Μετοχών) της Εταιρείας.

3.11.6 Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συγκρούσεις ή δυνητικές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων που έχει έναντι της Εταιρείας οποιοδήποτε πρόσωπο ανήκει στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρείας ή ανώτερο διοικητικό στέλεχος και των ιδιωτικών συμφερόντων ή/και άλλων υποχρεώσεων του προσώπου αυτού.

3.12 Υπάλληλοι

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στην Ελλάδα κατά την 31.12.2021 ανερχόταν σε 25 άτομα, ενώ την 31.12.2022 ο συνολικός αριθμός εργαζομένων ανερχόταν σε 30 (η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στη Βουλγαρία). Ο συνολικός αριθμός προσωρινών εργαζομένων κατά την 31.12.2022 ανερχόταν σε 4 άτομα.

Στην Εταιρεία, κατά την 31.12.2023, ο συνολικός αριθμός εργαζομένων ανερχόταν σε 33 άτομα. Ο συνολικός αριθμός προσωρινών εργαζομένων κατά την 31.12.2023 ανερχόταν σε 3 άτομα.

Σημειώνεται ότι το προσωπικό ανωτέρω αφορά σε μισθωτούς και δεν περιλαμβάνονται άτομα που απασχολούνται στην Εταιρεία με Δελτίο Παροχής Υπηρεσιών.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υπάρχει συμφωνία για συμμετοχή των υπαλλήλων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και δεν υπάρχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης επί Μετοχών της Εταιρείας για τα μέλη του Δ.Σ. ή/και για το προσωπικό της Εταιρείας.

3.13 Αμοιβές και Οφέλη

Στον πίνακα παρατίθενται οι αμοιβές και τα οφέλη σε είδος (για κάθε είδους υπηρεσία που παρείχαν) των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας που αφορούν στη χρήση 2023 (ποσά σε €):

Ονοματεπώνυμο	Τρέχουσα Ιδιότητα	Αμοιβές με έμμιση σχέση από τη NOVAL PROPERTY ⁽¹⁾ (2)	Έκτακτες Αμοιβές από τη NOVAL PROPERTY ⁽¹⁾ (2) (3)	Αμοιβές Συμβουλευτικών Υπηρεσιών από τη NOVAL PROPERTY ⁽¹⁾ (4)	Λοιπές παροχές σε είδος από τη NOVAL PROPERTY ⁽¹⁾ (5)	Εργοδοτικές εισφορές ⁽⁶⁾	Σύνολο Αμοιβών και Λοιπών Παροχών για το 2023
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	-	-	-	-	-
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής	295.312	181.677	-	14.583	20.990	512.562
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου και Επικεφαλής της Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών	184.570	124.124	-	13.008	23.638	345.340
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος και Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής	-	-	-	-	-	-
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου και Επικεφαλής της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail	184.570	124.404	-	14.102	20.825	343.901
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή ⁽⁷⁾	Μη Εκτελεστικό Μέλος και Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής	-	-	-	-	-	-
Βασίλειος Λουμιώτης του Κωνσταντίνου ⁽⁸⁾	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	-	-	27.603	-	5.764	33.367
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	-	-	41.965	-	8.762	50.727

Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	-	-	41.965	-	8.762	50.727
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου ⁽⁸⁾	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων μέχρι την 08.06.2023	-	-	17.903	-	3.738	21.641
Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου ⁽⁷⁾	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. από την 08.06.2023 μέχρι την 05.03.2024	-	-	-	4.900	-	4.900
Σύνολο		664.452	430.205	129.436	46.593	92.480	1.363.166

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία του εν λόγω πίνακα έχουν επαληθευτεί από την ΡwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο).

(1) Τα ποσά των αναφερόμενων αποδοχών αντιστοιχούν σε μικτές αποδοχές, εκ των οποίων οι καθαρές διαμορφώνονται κατόπιν των κατά νόμο προβλεπόμενων εισφορών και κρατήσεων κατά περίπτωση.

(2) Αμοιβές με έμμοιρη σχέση με την Εταιρεία

(3) Τα ποσά που εμφανίζονται στη στήλη των έκτακτων αμοιβών αποτελούν καταβληθείσες μεταβλητές αμοιβές που αφορούν τη χρήση 2023, καθώς και διακρατούμενα ποσά μεταβλητών αμοιβών που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

(4) Οι αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών αφορούν τις αμοιβές που λαμβάνουν τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. λόγω της συμμετοχής τους στην Επιτροπή Ελέγχου και την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

(5) Οι λοιπές παροχές σε είδος περιλαμβάνουν χρήση εταιρικού αυτοκινήτου, χρήση κινητού, συμμετοχή σε ομαδικό πρόγραμμα ιατροφαρμακευτικής κάλυψης, συμμετοχή σε ομαδικό αποταμιευτικό πρόγραμμα, δαπάνες για κατασκήνωση ή/και βρεφονηπιακό σταθμό και διατακτικές ειδών πρώτης ανάγκης.

(6) Οι εργοδοτικές εισφορές αφορούν το καταβληθέν ποσό αμοιβών.

(7) Στις 28.03.2024, ανακοινώθηκε προς την συγκληθείσα Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η εκλογή του Μιχαήλ Παναγή του Νεοκλή, ως μη εκτελεστικού μέλους Δ.Σ., σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος Γεωργίου Στεργιόπουλου του Αλεξάνδρου, κατόπιν της ομόφωνης απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας κατά την συνεδρίασή του στις 05.03.2024, η οποία βασίστηκε στην από 05.03.2024 ομόφωνη θετική εισήγηση/έκθεση αξιολόγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας. Το νέο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας, Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή, εξελέγη ομοφώνως από το Δ.Σ. της Εταιρείας για το υπόλοιπο της θητείας του παραιτηθέντος εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ. Γεωργίου Στεργιόπουλου του Αλεξάνδρου, δηλαδή έως και τις 08.06.2024, η οποία παρατείνεται, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση το 2024 και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης. Η εκλογή του Μιχαήλ Παναγή του Νεοκλή ανακοινώθηκε από το Δ.Σ. στη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και δεν τέθηκε σε ψηφοφορία.

(8) Ο Βασίλειος Λουμινάτης του Κωνσταντίνου ορίστηκε ανώτατο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. κατόπιν εκλογής του από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 08.06.2023, αντικαθιστώντας τον Παναγιώτη Κονιστή του Γεωργίου.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 109-112 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, η επικαιροποιημένη έκδοση της οποίας έχει εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 01.06.2022. Η Εταιρεία από τη χρήση 2020 καταρτίζει και δημοσιοποιεί ετησίως σαφή και κατανοητή έκθεση αποδοχών σύμφωνα με το ελάχιστο περιεχόμενο του άρθρου 112 του Ν. 4548/2018, η οποία περιέχει ολοκληρωμένη επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών για κάθε επιμέρους μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου για το τελευταίο οικονομικό έτος. Η Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://noval-property.com/politiki-apodochon/politiki-apodochon-2020-2022/>.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- Το σύνολο των αμοιβών και εις είδος οφελών για τη χρήση 2023 που αφορούν στα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών, εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη, από την Εταιρεία, ανήλθαν στο συνολικό ποσό €1,8 εκατ.
- Δεν υφίστανται άλλες αμοιβές και οφέλη των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών, εποπτικών οργάνων και των

ανώτερων διοικητικών στελεχών από την Εταιρεία για τη χρήση 2023, πλην όσων προαναφέρθηκαν.

- Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που να συνδέουν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών με την Εταιρεία.
- Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που να συνδέουν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών με την Εταιρεία, που να προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη της θητείας τους.
- Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2023, δεν έχει προβλέψει ή καταλογίσει στα δεδουλευμένα έξοδα ποσά για συντάξεις, παροχές κατά την αποχώρηση ή παρεμφερή οφέλη αναφορικά με τα μέλη των διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη, εκτός από τη συσσωρευμένη πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία βάσει ΔΠΧΑ ύψους €56.098.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.14 Κύριοι Μέτοχοι

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται στο ποσό των €268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές, ονομαστικές Μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη.

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Μέτοχοι ⁽¹⁾	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο (%)
Viohalco SA/NV	78.169.682	72,74%
Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος ⁽²⁾	248.168	0,23%
Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος ⁽³⁾	6.544.150	6,09%
Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος ⁽⁴⁾	6.567.458	6,11%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) ⁽⁵⁾	15.937.706	14,83%
CENERGY HOLDINGS SA ⁽⁶⁾	1.849.302	1,72%
ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΚΕΡΑΜΙΚΑ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ ⁽⁷⁾	2.459.970	2,29%
METALCO BULGARIA EAD ⁽⁸⁾	2.262.602	2,11%
ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία ⁽⁹⁾	1.258.882	1,17%
ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ⁽¹⁰⁾	146.098	0,14%
ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΧΑΛΚΟΥ ΚΑΙ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ⁽¹¹⁾	699.996	0,65%
ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ⁽¹²⁾	743.000	0,69%
Κοινοφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ) ⁽¹³⁾	3.714.204	3,46%
Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ⁽¹⁴⁾	187.068	0,17%
ΜΕΠΑΛ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ⁽¹⁵⁾	1.871.760	1,74%
Μη συνδεδεμένα νομικά και φυσικά πρόσωπα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 με Viohalco SA/NV, Νικόλαο του Μιχαήλ Στασινόπουλο, Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλο και Ιπποκράτη-Ιωάννη του Νικολάου Στασινόπουλο ⁽¹⁶⁾	744.824	0,69%
Σύνολο	107.467.164	100,00%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Σημείωση (1): Μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το Βιβλίο Μετόχων της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σημείωση (2): Ο Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος έχει, περαιτέρω, την επικαρπία 9.060.856 Μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό 8,43% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ασκεί τα αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Την ψιλή κυριότητα των 9.060.856 Μετοχών κατέχουν οι Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος (4,216% του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι 4.530.428 Μετοχές) και Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος (4,216% του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι 4.530.428 Μετοχές).

Σημείωση (3): Ο Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος έχει την πλήρη κυριότητα 2.013.722 Μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,87% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ασκεί τα αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Επιπλέον, κατέχει την ψιλή κυριότητα 4.530.428 Μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,216% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (την επικαρπία των οποίων κατέχει ο Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, ο οποίος ασκεί τα αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου -βλ. ανωτέρω σημείωση (2)).

Σημείωση (4): Ο Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος έχει την πλήρη κυριότητα 2.037.030 Μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,90% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ασκεί τα αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Επιπλέον, κατέχει την ψιλή κυριότητα 4.530.428 Μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,216% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (την επικαρπία των οποίων κατέχει ο Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, ο οποίος ασκεί τα αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου -βλ. ανωτέρω σημείωση (2)).

Σημείωση (5): Δεν περιλαμβάνονται οι 248.168 Μετοχές που κατέχονται από τον Νικόλαο του Μιχαήλ Στασινόπουλο.

Σημείωση (6): Θυγατρική της Viohalco SA/NV με ποσοστό 79,78%

Σημείωση (7): Θυγατρική της Viohalco SA/NV με ποσοστό 99,75%

Σημείωση (8): Θυγατρική της Viohalco SA/NV με ποσοστό 100%

Σημείωση (9): Θυγατρική της Viohalco SA/NV με ποσοστό 100%

Σημείωση (10): Θυγατρική της Viohalco SA/NV με ποσοστό 89,12%

Σημείωση (11): Θυγατρική της Viohalco SA/NV με ποσοστό 84,78%

Σημείωση (12): Θυγατρική της Viohalco SA/NV με ποσοστό 100%

Σημείωση (13): Συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Viohalco SA/NV. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι, το ΚΙΚΠΕ αποτελεί ίδρυμα το οποίο υπάγεται ως προς τη λειτουργία του στον Ν. 4182/2013. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, για την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου του επί της Εταιρείας δεν υφίσταται ειδική εξουσιοδότηση. Τα δικαιώματα ψήφου ασκούνται κατόπιν σχετικής εξουσιοδότησης, κάθε φορά που παρίσταται ανάγκη.

Σημείωση (14): Κατέχεται από τους Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλο (50%) και Ιπποκράτη-Ιωάννη του Νικολάου Στασινόπουλο (50%). Για σκοπούς του Ν. 3556/2007 ουδείς εξ αυτών ελέγχει την εταιρεία.

Σημείωση (15): Κατέχεται από το Κοινωνικό Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ).

Σημείωση (16): Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η EBRD δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση σημαντικών συμμετοχών, σύμφωνα με τον βελγικό νόμο της 2ας Μαΐου 2007, οι κύριοι μέτοχοι της Viohalco SA/NV είναι οι Ιπποκράτης-Ιωάννης Στασινόπουλος του Νικολάου με ποσοστό 30,31%, ήτοι 78.547.896 μετοχές (7,05% των δικαιωμάτων ψήφου που συνδέονται με τις μετοχές της Viohalco SA/NV ασκούνται στο όνομά του και 23,25% ασκούνται υπό την ιδιότητά του ως Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου του Ιδρύματος ΚΙΚΠΕ), Νικόλαος Στασινόπουλος του Μιχαήλ με ποσοστό 27,43%, ήτοι 71.085.735 μετοχές, Ευάγγελος Στασινόπουλος του Μιχαήλ με ποσοστό 19,20%, ήτοι 49.769.989 μετοχές και Μιχαήλ Στασινόπουλος του Νικολάου με ποσοστό 7,01%, ήτοι 18.181.396 μετοχές (πηγή: <https://www.viohalco.com/667/el/Vasikoi-metoxoi/>).

Η Viohalco SA/NV έχει τον έλεγχο της Εταιρείας με οποιαδήποτε από τις έννοιες ελέγχου που καθορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 3 και 10 του Ν. 3556/2007, καθώς διαθέτει: (i) την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου και (ii) τον αναγκαίο αριθμό δικαιωμάτων ψήφου προς επίτευξη της προβλεπόμενης στα άρθρα 130 επ. του Ν. 4548/2018 απαρτίας και πλειοψηφίας για τον διορισμό ή ανάκληση της πλειοψηφίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και είναι συγχρόνως Μέτοχος της Εταιρείας.

Κάθε Μετοχή παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι Μέτοχοι δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν γνωρίζει να υπάρχει άλλος Μέτοχος ο οποίος να κατέχει τουλάχιστον το 5% των Μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου, πλην αυτών που εμφανίζονται στον ανωτέρω πίνακα, ούτε γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε συμφωνίας μεταξύ Μετόχων για ενιαία ψήφο σε Γ.Σ. της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές, όσον αφορά στον έλεγχο της Εταιρείας.

Στο βαθμό που δύναται η Εταιρεία να γνωρίζει, ο έλεγχος που ασκείται από τον βασικό της Μέτοχο (Viohalco SA/NV) δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση αυτού, η Εταιρεία, τηρώντας τους περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς, υιοθετεί και συμμορφώνεται με όλους τους προβλεπόμενους, από την κείμενη νομοθεσία νόμους για την προστασία των μετόχων μειοψηφίας (Ν. 4548/2018, Ν. 4706/2020, άρθ. 44 του Ν. 4449/2017 και Αποφάσεις 2/905/3.3.2021, και 916/07.06.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν).

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρεία, δεν κατέχει ίδιες Μετοχές,

- δεν της έχει γνωστοποιηθεί, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ύπαρξη ενεχυριάσεων ή/και εμπράγματων βαρών επί των Μετοχών που κατέχουν οι Μέτοχοι της Εταιρείας με ποσοστό 5% και άνω,
- έχει συσταθεί υπέρ του Νικολάου του Μιχαήλ Στασινόπουλου επικαρπία (βλ. σχετικά ανωτέρω στην παρούσα ενότητα),
- με την εξαίρεση των κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ομολογιών που εκδόθηκαν δυνάμει του ΜΟΔ, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants) δικαίωμα ή και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου με εξαίρεση την Αύξηση, και
- στον βαθμό που η Εταιρεία γνωρίζει, κανείς εκ των κυρίων Μετόχων ή/και των μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων δεν προτίθενται να εγγραφεί στη Δημόσια Προσφορά για την απόκτηση σε ποσοστό μεγαλύτερο από το πέντε τοις εκατό (5%) των Νέων Μετοχών.

3.15 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας

3.15.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσεων 2021-2023

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται χρηματοοικονομικές πληροφορίες των χρήσεων 2021-2023, όπως αυτές αποτυπώνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2023 και του 2022. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2021 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 και οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2022 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 εγκρίθηκαν από την τακτική Γ.Σ. της 08.06.2023 και οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023, εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 04.3.2024 και θα υποβληθούν προς έγκριση στην τακτική Γ.Σ. της 12.06.2024. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται στην παρούσα ενότητα θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, των οποίων αποτελούν μέρος, καθώς και των σημειώσεων αυτών, και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>.

3.15.1.1 Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

(ποσά σε € χιλ.) *	1.1 – 31.12.2023	1.1 – 31.12.2022	1.1 – 31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	29.339	24.880	15.937
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	47.640	18.208	27.475
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης	-	-	(61)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(3.062)	(4.987)	(3.247)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.787)	(2.534)	(2.590)
Δαπάνες προσωπικού	(3.915)	(3.546)	(2.618)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.469)	(1.990)	(1.058)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(98)	32	(31)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	(3)	-	101
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	(238)	(204)	(199)
Λοιπά έσοδα	716	996	3.126
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	65.123	30.854	36.835
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.015	57	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.518)	(5.362)	(3.430)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα	(6.503)	(5.305)	(3.429)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	8.840	(239)	2.227
Κέρδη προ φόρων	67.460	25.310	35.633
Φόρος εισοδήματος	(2.853)	(830)	(429)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	64.607	24.479	35.204
Βασικά και Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή **	0,60	0,24	0,36
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Λοιπές αναπροσαρμογές	-	(351)	351
Αναλογιστικές ζημιές	5	5	5
Σύνολο	5	(346)	356
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματικό μέρος	(396)	1.037	-
Κέρδη από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – μεταφορά στο αποτέλεσμα	(493)	(47)	-
Σύνολο	(889)	990	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	(884)	644	356
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	63.723	25.123	35.560

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Όλη η πληροφόρηση σε σχέση με τον αριθμό των Μετοχών, έχει αναπροσαρμοσθεί βάσει της αντίστροφης διάσπασης {reverse split} 2,5:1 η οποία αποφασίστηκε στην από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και η οποία ολοκληρώθηκε εντός της χρήσης του 2023.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για τις χρήσεις 2023, 2022 και 2021 αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.) *	1.1 – 31.12.2023	1.1 – 31.12.2022	1.1 – 31.12.2021
Καταστήματα (Εμπορικοί χώροι)	14.889	12.790	7.138
Γραφεία	8.892	7.531	6.018
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικοί χώροι/logistics)	2.689	2.404	2.302
Τουριστικά	2.651	2.055	480
Λοιπά (Οικιστικά ακίνητα, χώροι στάθμευσης και οικόπεδα)	218	100	-
Σύνολο	29.339	24.880	15.937

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για το 2023 ανήλθαν σε €29.339 χιλ., αυξημένα κατά €4.459 χιλ. ή 17,9% σε σύγκριση με το 2022. Η αύξηση αυτή οφείλεται στις προβλεπόμενες συμβατικές αναπροσαρμογές μισθωμάτων, αλλά και σε νέες μισθωτικές συμβάσεις εντός τους 2023.

Επισημαίνεται, ότι τα μισθώματα των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αναπροσαρμόζονται ετησίως, σύμφωνα με τους όρους κάθε σύμβασης σε σχέση με τον Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο κατά 0% - 2% (στη συντριπτική πλειοψηφία των μισθωτηρίων συμβάσεων της Εταιρείας). Επιπλέον, αναφορικά με τους εμπορικούς χώρους (καταστήματα) και τα τουριστικά ακίνητα, υπάρχουν μισθώσεις με κυμαινόμενα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή. Η εκκαθάριση των κυμαινόμενων μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση, αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για το 2022, ανήλθαν σε €24.880 χιλ., αυξημένα κατά €8.943 χιλ. ή 56,1% σε σύγκριση με το 2021. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο ότι το 2022 δεν επιβλήθηκαν κρατικά μέτρα στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19 και, συνεπώς, τα μισθώματα επανήλθαν σε κανονικά επίπεδα, χωρίς υποχρεωτικές μειώσεις (κυρίως αναφορικά με τα καταστήματα/εμπορικούς χώρους και τα τουριστικά ακίνητα). Η αύξηση των εσόδων οφείλεται, επίσης, στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, καθώς στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά ακινήτων και του 100% των μετοχών εκδόσεων δύο εταιρειών που κατείχαν ακίνητα, αποκτήθηκαν 18 επενδυτικά ακίνητα. Η εν λόγω αύξηση ολοκληρώθηκε στις 27.06.2022, ενώ στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε συγχώνευση δια απορρόφησης των εν λόγω δύο εταιρειών (100% θυγατρικών της NOVAL PROPERTY, μέχρι τότε) από την Εταιρεία, με αποτέλεσμα τα ακίνητα των εν λόγω εταιρειών να περιέλθουν απευθείας σε αυτήν. Κατά τη διάρκεια του δευτέρου εξαμήνου της χρήσης 2022, αποκτήθηκαν επιπλέον τρία (3) ακίνητα μέσω αγοράς.

Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους και, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας αυτών των στοιχείων καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία λόγω επανεκτίμησης στα αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο κατά την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία ενδέχεται να έχει σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημιές σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με τη μεταβολή της εύλογης αξίας των ακινήτων της βλ. σχετικά τον παράγοντα κινδύνου («3. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον, είτε κατέχονται άμεσα είτε έμμεσα, θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας») στην ενότητα 2.1.2 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, λαμβάνεται υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιείται από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές με τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.5 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων»). Από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, προέκυψε κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία ποσού €47.640 χιλ. για το 2023, €18.208 χιλ. για το 2022 και €27.475 χιλ. για το 2021 (περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην ενότητα 3.5.5 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων»).

Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων, οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία, όπως π.χ. τα συμβατικά μισθώματα, αλλά κάνουν και σημαντικές παραδοχές που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης, όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά μισθώματα, τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς κατά τον χρόνο του προσδιορισμού της εύλογης αξίας.

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα για τις τρεις (3) χρήσεις 2023, 2022 και 2021 αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.) *	1.1 – 31.12.2023	1.1 – 31.12.2022	1.1 – 31.12.2021
Ενέργεια	205	515	308
Ασφάλιστρα	659	580	489
Ενοίκια	7	8	
Μεσιτείες	351	584	180
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	47	375	103
Αμοιβές τρίτων	929	1.748	1.095
Συντήρηση	71	81	91
Κοινόχρηστες δαπάνες	624	835	693
Λοιπά έξοδα	171	261	289
Σύνολο	3.062	4.987	3.247

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Το 2023, τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα διαμορφώθηκαν σε €3.062 χιλ., μειωμένα κατά €1.925 χιλ. σε σύγκριση με το 2022, γεγονός που οφείλεται κυρίως στην καλύτερη διαχείριση των άμεσων λειτουργικών εξόδων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, το έξοδο της ενέργειας παρουσίασε μείωση κατά 60,2% το 2023, ως αποτέλεσμα της μείωσης των καταναλώσεων και των κενών επιφανειών μισθίων, αλλά και λόγω αλλαγών στη διαχείριση κάποιων ακινήτων. Επίσης, τα έξοδα προβολής και διαφήμισης παρουσίασαν μείωση κατά 87,6% το 2023, καθώς σημαντικό μέρος αυτών έχει μεταφερθεί στα κοινόχρηστα των ακινήτων που αφορούν και δεν βαρύνουν πλέον την Εταιρεία. Τέλος, οι αμοιβές τρίτων παρουσίασαν μείωση ύψους 46,9%, ως αποτέλεσμα των διαφορετικών αναγκών της Εταιρείας μεταξύ των λειτουργικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων αυτής (μεγάλο μέρος των αμοιβών τρίτων αφορούν τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας και καταχωρούνται πλέον ως κεφαλαιουχικές δαπάνες), ενώ και οι μεσιτείες παρουσίασαν μείωση κατά 39,9%.

Το 2022, τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα διαμορφώθηκαν σε €4.987 χιλ., αυξημένα κατά €1.740 χιλ. σε σύγκριση με το 2021, γεγονός που οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, ήτοι στην απόκτηση 18 νέων ακινήτων στο πλαίσιο της από 27.6.2022 αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εκδόσεως εταιρειών που κατείχαν ακίνητα.

Η αύξηση σε αμοιβές τρίτων κατά €653 χιλ. το 2022 οφείλεται σε διάφορους λόγους, όπως σε έκτακτα έξοδα και αμοιβές λόγω των συναλλαγών της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορές σε είδος ακινήτων και μετοχών εκδόσεως εταιρειών που κατέχουν ακίνητα και της απορρόφησης των δύο θυγατρικών της Εταιρείας εντός του ίδιου έτους, καθώς και στην αύξηση αμοιβών από παροχή υπηρεσιών (κυρίως, αμοιβές τρίτων, αλλά και άτομα απασχολούμενα στην Εταιρεία με Δ.Π.Υ.).

Δαπάνες προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού διαμορφώθηκαν σε €3.915 χιλ. για το 2023, αυξημένες κατά 10,4% λόγω της αύξησης του αριθμού προσωπικού από 30 σε 33 άτομα πλήρους απασχόλησης, καθώς και λόγω αυξήσεων των αποδοχών.

Οι δαπάνες προσωπικού διαμορφώθηκαν σε €3.546 χιλ. για το 2022, αυξημένες κατά €929 χιλ. ή 35,5%, λόγω της αύξησης του αριθμού προσωπικού από 25 σε 30 άτομα πλήρους απασχόλησης, αλλά και στη αύξηση των λοιπών βραχυπρόθεσμων παροχών κατά €426 χιλ.

Λοιπά λειτουργικά έξοδα και έσοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε €2.469 χιλ. για το 2023, αυξημένα κατά €479 χιλ., κυρίως λόγω της αύξησης i) του εξόδου της ενέργειας κατά €52 χιλ., ii) των εξόδων προώθησης κατά €176 χιλ. (δαπάνες κυρίως στο πλαίσιο ενεργειών για τη βιώσιμη ανάπτυξη) και iii) των αμοιβών τρίτων κατά €215 χιλ.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε €1.990 χιλ. για το 2022, αυξημένα κατά €932 χιλ. ή 88,1%, κυρίως λόγω της αύξησης των αμοιβών τρίτων κατά €831 χιλ. (μεταξύ άλλων, στο πλαίσιο της συναλλαγής της από 27.06.2022 αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά εις είδος), καθώς και λόγω λοιπών θεσμικών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε €716 χιλ. για το 2023, έναντι ποσού €996 χιλ. για το 2022.

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε €996 χιλ. για το 2022, έναντι ποσού €3.126 χιλ. για το 2021. Το αυξημένο κονδύλι για το 2021 οφείλεται στο γεγονός ότι, κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης χρήσης, η Εταιρεία έλαβε κρατική αποζημίωση ποσού €2,67 εκατ. (έσοδο το οποίο αποτυπώθηκε στα «Λοιπά Έσοδα»), λόγω των υποχρεωτικών εκπτώσεων επί των μισθωμάτων (συνολικού ποσού για την Εταιρεία €5,2 εκατ., προ της κρατικής αποζημίωσης) που επιβλήθηκαν από το κράτος ως μέτρο στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19.

Λειτουργικό αποτέλεσμα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας για το 2023 ανήλθε σε κέρδη €65.123 χιλ., αυξημένο κατά €34.269 χιλ. σε σύγκριση με το 2022, κυρίως λόγω της αύξησης των μισθωμάτων της Εταιρείας κατά €4.459 χιλ., και της αύξησης του κέρδους από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά €29.432 χιλ., αλλά και της καλύτερης διαχείρισης των άμεσων λειτουργικών εξόδων για το 2023.

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας για το 2022 διαμορφώθηκε σε κέρδη €30.854 χιλ., μειωμένο κατά €5.981 χιλ. σε σύγκριση με το 2021, παρά την αύξηση από μισθώματα της Εταιρείας για το 2022, κυρίως λόγω της μείωσης του κέρδους από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων από €27.475 χιλ. το 2021 σε €18.208 χιλ. το 2022.

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας, μετά την αφαίρεση του κέρδους από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, το 2023 διαμορφώθηκε σε €17.483 χιλ. από €12.646 χιλ. το 2022 και €9.360 χιλ. το 2021. Η αύξηση του λειτουργικού αποτελέσματος της Εταιρείας για την περίοδο 2021-2023 οφείλεται σε διάφορους παράγοντες, όπως

- στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα, λόγω της απουσίας υποχρεωτικών εκπτώσεων σε μισθώματα ως μέτρο στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19 για τη χρήση 2022 έναντι της χρήσης 2021,

ενώ για το 2023 έναντι του 2022

- στις προβλεπόμενες συμβατικές αναπροσαρμογές των μισθωμάτων υφιστάμενων μισθώσεων,
- στην αντικατάσταση μισθώσεων με νέες με ευνοϊκότερους οικονομικούς όρους για την Εταιρεία,
- στις νέες μισθώσεις σε σχέση με κενούς χώρους, και
- στη βελτιωμένη διαχείριση εξόδων τόσο αναφορικά με τα ακίνητα της Εταιρείας, όσο και με τις κεντρικές λειτουργίες αυτής.

Χρηματοοικονομικό κόστος

Το χρηματοοικονομικό κόστος για την Εταιρεία για τις τρεις (3) χρήσεις 2023, 2022 και 2021 αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.) *	1.1 – 31.12.2023	1.1 – 31.12.2022	1.1 – 31.12.2021
Έσοδα			
Πιστωτικοί τόκοι	1	0	1
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	2.014	56	-
Σύνολο Εσόδων	2.015	57	1
Έξοδα			
Χρεωστικοί τόκοι	7.780	6.887	3.339
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	29	33	12
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	110	43	63
Τόκοι μισθώσεων	599	651	659
(Κέρδη) / Ζημιές από παράγωγα	-	(2.252)	(644)
Σύνολο Εξόδων	8.518	5.362	3.430
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	(6.503)	(5.305)	(3.429)

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα για το 2023 ανήλθαν σε €2.015 χιλ., αυξημένα κατά €1.958 χιλ., λόγω της αύξησης των τόκων από προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα για το 2023 ανήλθαν σε €8.518 χιλ., έναντι ποσού €5.362 χιλ. για το 2022, κυρίως λόγω του διαφορετικού λογιστικού χειρισμού των αποτελεσμάτων της αποτίμησης του παραγώγου (προϊόν αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου/Interest Rate Swap) που έχει συνάψει η Εταιρεία. Συγκεκριμένα, το σύνολο των εξόδων του 2022 περιέχει κέρδος από παράγωγα ποσού €2.252 χιλ., ενώ για το 2023 το αντίστοιχο κονδύλι καταχωρείται σε άλλη κατηγορία. Αυτό αποτυπώνεται στο καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, το οποίο για τη χρήση 2023 αυξήθηκε κατά €1.198 χιλ., κυρίως, λόγω της αύξησης των χρεωστικών τόκων συνεπεία των υψηλών επιτοκίων.

Για τη χρήση 2022, το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος αυξήθηκε κατά 54,7%. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα για το 2022 ανήλθαν σε €5.362 χιλ., έναντι ποσού €3.430 χιλ. για το 2021, λόγω της αύξησης του δανεισμού στο τέλος του 2021 συνεπεία, κυρίως, του Πράσινου Ομολόγου. Η αύξηση των χρεωστικών τόκων κατά €3.547 χιλ. το 2022, αντισταθμίστηκε εν μέρει από το κέρδος από τα παράγωγα ποσού €2.252 χιλ. ήτοι, το κέρδος αποτίμησης προϊόντος αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, ήτοι της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς 0,415% σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο επί αρχικού ποσού κεφαλαίου €21,3 εκατ.

Φόροι

Σύμφωνα, με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019 (το οποίο τροποποίησε το άρθρο 31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ), οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) υποχρεούνται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς), προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων τους, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες Καταστάσεις Επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

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

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε €64.607 χιλ. το 2023, σε €24.479 χιλ. το 2022 και σε €35.204 χιλ. το 2021.

Σημειώνεται ότι τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους για το 2023, αφαιρουμένων των καθαρών κερδών από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, διαμορφώθηκαν σε €16.967 χιλ., αυξημένα κατά €10.696 χιλ. σε σχέση με το 2022, λόγω της αύξησης των μισθωμάτων, της καλύτερης διαχείρισης του λειτουργικού κόστους και του κέρδους περιόδου από τη συμμετοχή στην THE GRID A.E., ποσού €8.840 χιλ., κέρδος το οποίο οφείλεται στην αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID A.E. κατά την 31.12.2023, η οποία συνεπακόλουθα επηρέασε την αναλογία των κερδών από τη συμμετοχή της Εταιρείας σε αυτήν.

Επίσης, τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους για το 2022, αφαιρουμένων των καθαρών κερδών από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, διαμορφώθηκαν σε €6.271 χιλ. έναντι €7.729 χιλ. το 2021, μειωμένα κατά περίπου 18,9%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των χρεωστικών τόκων σε €6.887 χιλ. έναντι €3.339 χιλ. το 2021, η οποία αντισταθμίστηκε μερικώς από τα κέρδη από παράγωγα, αλλά και από τη σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων.

3.15.1.2 Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(ποσά σε € χιλ.) *	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	557.312	483.963	416.293
Ενσώματα πάγια	835	746	663
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	2.751	2.586	2.825
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	181	214	247
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	22.502	11.263	8.252
Παράγωγα	1.366	2.373	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2.356	2.557	2.446
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	587.303	503.702	430.726
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.751	4.841	8.159
Παράγωγα	605	487	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	74.578	88.316	129.092
Κυκλοφορούν ενεργητικό	82.934	93.644	137.250
Σύνολο ενεργητικού	670.238	597.347	567.976
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	268.668	268.668	247.322
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	5.956	5.956	-
Αποθεματικά	1.588	2.477	1.838
Κέρδη εις νέον	151.178	88.753	65.745
Ίδια κεφάλαια	427.390	365.854	314.904
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	203.467	200.168	172.184
Υποχρεώσεις μίσθωσης	13.314	13.208	15.817
Παράγωγα	-	-	382
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	73	55	38
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	216.854	213.431	188.420
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	11.167	10.486	57.081
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12.816	6.721	6.969
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.662	551	255
Υποχρεώσεις μίσθωσης	350	303	348
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	25.994	18.061	64.652
Σύνολο υποχρεώσεων	242.848	231.493	253.072
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	670.238	597.347	567.976

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.) *	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	483.963	416.293	377.028
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	432	27.128	2.752
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	26.238	8.627	10.086
Απόκτηση μέσω απορρόφησης**	-	13.447	-
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	47.640	18.208	27.475
Πωλήσεις	(1.128)	-	(1.143)
Αναπροσαρμογές	167	261	95
Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπο λήξης/επιμέτρηση εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	557.312	483.963	416.293

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Τα σχετικά ποσά προέρχονται από την απορρόφηση της «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» που έλαβε χώρα εντός του 2022.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατά την 31.12.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων (και συμμετοχών) της Εταιρείας περιελάμβανε 61 ακίνητα (έναντι 62 ακινήτων το 2022), και αποτελείτο, από εμπορικούς χώρους, κτήρια γραφείων, τουριστικά ακίνητα, οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Ένα ακίνητο βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. 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 (περίπου κατά 80,8%) και δεν περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Συγκεκριμένα, 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. Επίσης, ένα εκ των ακινήτων ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω της συμμετοχής της στην εταιρεία «THE GRID A.E.», κατά συνέπεια δεν περιλαμβάνεται στις «Επενδύσεις σε Ακίνητα», αλλά στα κονδύλια που έχουν σχέση με τη συμμετοχή της Εταιρείας στην οικεία κοινοπραξία.

Κατά την 31.12.2023, το κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα» (αφορά τα 59 ακίνητα, ήτοι δεν περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο και το ακίνητο της Συμμετοχής) ανήλθε σε €557.312 χιλ., αυξημένο κατά €73.349 χιλ. ή 15,2% σε σχέση με το 2022, κυρίως λόγω:

Α) των κεφαλαιουχικών δαπανών (CAPEX) που πραγματοποιήθηκαν για τη βελτίωση και ανάπτυξη των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ύψους €26.238 χιλ. Οι εν λόγω κεφαλαιουχικές δαπάνες αφορούν, κατά κύριο λόγο, εργασίες σε εξέλιξη σε έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ήτοι, μεταξύ άλλων, το νέο κτήριο logistics στη Μάνδρα Αττικής, του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε στα τέλη του 2023, την κατασκευή του νέου κτηρίου γραφείων στην οδό Χειμάρρας στο Μαρούσι, την ανακατασκευή και μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε μικτή χρήση κατοικιών και γραφείων στην οδό Αρδηττού στο Μετς, και την ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι, και

β) του κέρδους από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, το οποίο διαμορφώθηκε για τη χρήση 2023 στο ποσό των €47.640 χιλ. Το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες αντανακλά, σε μεγάλο βαθμό, την ενσωμάτωση στα μοντέλα υπολογισμού της εύλογης αξίας σημαντικού αριθμού νέων συμβάσεων μίσθωσης, την ανανέωση υφιστάμενων μισθώσεων με βάση τις τρέχουσες τιμές αγοράς, καθώς και το μακροοικονομικό περιβάλλον και τις τάσεις και προοπτικές στην αγορά των ακινήτων.

Επίσης, στις 07.09.2023, η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο, επί της συμβολής των οδών Χειμάρρας και Υμηττού στο Μαρούσι, με συνολικό τίμημα €425 χιλ. (μη περιλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης). Το εν λόγω ακίνητο αναμένεται να συνενωθεί με υφιστάμενη, όμορη ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, με την οποία θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο.

Τέλος, εντός της χρήσης 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των ακόλουθων ακινήτων της:

- την 01.08.2023, ενός οικιστικού ακινήτου στη θέση «Τρίγωνο ή Γεφύρι», του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, της Περιφέρειας Αττικής, με τίμημα €25 χιλ., και
- στις 30.10.2023, ενός βιοτεχνικού κτηρίου στη θέση «Ραψίστα» της Δ.Ε. Ανατολής του Δήμου Ιωαννιτών με τίμημα €1,1 εκατ.

Κατά την 31.12.2022, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων (και συμμετοχών) της Εταιρείας περιελάμβανε 62 ακίνητα, έναντι 44 ακινήτων το 2021, λόγω της απόκτησης επενδυτικών ακινήτων μέσω της από 27.06.2022 αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατείχαν ακίνητα.

Συγκεκριμένα, το κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα» (αφορά 60 ακίνητα, ήτοι δεν περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο και το ακίνητο της Συμμετοχής) ανήλθε σε €483.963 χιλ. για το 2022, αυξημένο κατά €67.671 χιλ. ή 16,3% σε σχέση με το 2021, καθώς:

- 1) στο πλαίσιο της από 27.06.2022 αύξησης, η Εταιρεία απέκτησε, μεταξύ άλλων, 18 νέα ακίνητα (συνολικής εύλογης αξίας στο πλαίσιο της συναλλαγής €14.908 χιλ.) και το 100% του μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών (συνολικής αξίας αποτίμησης στο πλαίσιο της συναλλαγής €12.395 χιλ.), που είχαν στην κατοχή τους ακίνητα (συνολικής αξίας στο πλαίσιο της συναλλαγής €13.392 χιλ.). Στις 30.12.2022, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση των θυγατρικών της Εταιρείας, δια απορρόφησης εκάστης εξ αυτών από την τελευταία. Τα ακίνητα αυτά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Απόκτηση μέσω απορρόφησης».
- 2) κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου 2022, αποκτήθηκαν από την Εταιρεία τρία (3) νέα ακίνητα μέσω αγοράς:
 - στις 26.10.2022, κτήριο γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας 199 στο Μαρούσι, με τίμημα €10,96 εκατ. (μη περιλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης), και
 - στις 22.11.2022, δύο (2) ακίνητα στο Μαρούσι, με συνολικό τίμημα €2,43 εκατ. (μη περιλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης).

Για τη χρήση 2021, οι βελτιώσεις των επενδυτικών ακινήτων αφορούν κατά το μεγαλύτερο μέρος τους τα εμπορικά ακίνητα της Εταιρείας, ήτοι την επέκταση του Εμπορικού Κέντρου River West και την ανάπτυξη του River West Open.

Εντός της χρήσης 2021, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες επέκτασης (κατά συνολικά περίπου 24.000 τ.μ. επιφάνειας) του Εμπορικού Κέντρου River West επί της Λ. Κηφισού 96-98-100 στο Αιγάλεω και συνεχίστηκαν προπαρασκευαστικές εργασίες και μελέτες αναφορικά με την αστική ανάπλαση του πρώην βιομηχανικού ακινήτου στην οδό Πειραιώς 248-252.

Εντός του 2021, αποκτήθηκαν από την Εταιρεία τα παρακάτω ακίνητα:

- στις 02.04.2021, οικιστικό ακίνητο στο Κεφαλάρι Κηφισιάς με τίμημα €1,26 εκατ. (μη περιλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης),
- στις 05.04.2021, οικόπεδο επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου με τίμημα €1,27 εκατ. (μη περιλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης),
- στις 06.04.2021, οικόπεδο επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου, με τίμημα €225 χιλ. (μη περιλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης).

Στις 30.06.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των ακόλουθων ακινήτων της:

- μίας υπόγειας θέσης στάθμευσης επί της οδού Σέκερη 1 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €29.200, και
- ενός οικιστικού ακινήτου (μεζονέτα) επί της οδού Βασιλέως Πύρρου 17, στη Νέα Ερυθραία του Δήμου Κηφισιάς, έναντι τιμήματος €1,2 εκατ.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές με κρίσιμη ημερομηνία την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000, για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Για την εκτίμηση του Χαρτοφυλακίου (χρήσεις 2021-2023) χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.5 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων»).

Ενσώματα Πάγια

Τα ενσώματα πάγια για το 2023, ανήλθαν σε €835 χιλ., αυξημένα κατά €89 χιλ. ή 11,9% σε σύγκριση με το 2022. Η αύξηση προήλθε κυρίως από τις βελτιώσεις επί του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου, αλλά και από την αγορά επίπλων και λοιπού εξοπλισμού (ποσού €133 χιλ.).

Τα ενσώματα πάγια για το 2022, ανήλθαν σε €746 χιλ., αυξημένα κατά €83 χιλ. ή 12,5% σε σύγκριση με το 2021. Η αύξηση προήλθε κυρίως από τις βελτιώσεις επί του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

(ποσά σε € χιλ.) *	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	11.263	8.252	-
Προσθήκες		-	225
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.400	3.250	5.800
Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου	8.840	(239)	2.227
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	22.502	11.263	8.252

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Την 28.01.2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της THE GRID A.E., με κόστος €225 χιλ., το οποίο καταβλήθηκε με μετρητά κατά τη σύσταση. Στη συνέχεια, και εντός του ίδιου έτους, πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών (συνολικού ποσού €11.600 χιλ.), μέσω της οποίας η Εταιρεία εισέφερε στην THE GRID A.E. €5.800 χιλ.

Στις 08.12.2021, η THE GRID A.E. απέκτησε, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου–Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119 τ.μ., για την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετήσει πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης.

Η αύξηση της Συμμετοχής το 2022 οφείλεται κυρίως στη συμμετοχή της Εταιρείας στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID A.E. ποσού €3.250 χιλ. (συνολικό ποσό αύξησης €6.500 χιλ.).

Η αύξηση της Συμμετοχής το 2023, οφείλεται α) στη συμμετοχή της Εταιρείας στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID A.E. ποσού €2.400 χιλ. (συνολικό ποσό αύξησης €4.800 χιλ.) και β) στα κέρδη τη συμμετοχής για τη χρήση 2023, ποσού €8.840 χιλ., τα οποία οφείλονται στην αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID A.E.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις κυκλοφορούντος ενεργητικού

Η ανάλυση των απαιτήσεων του κυκλοφορούντος ενεργητικού έχει ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.) *	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	339	593	2.087
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	270	21	33
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες	3		
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(80)	(74)	(106)
Λοιπές απαιτήσεις	225	218	98
Εγγυήσεις	105	507	117
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	1	1
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	862	1.265	2.229
Προπληρωμένα έξοδα	3.253	78	102
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.289	2.559	5.509
Δεδουλευμένα έσοδα	1.348	938	319
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	6.890	3.576	5.930
Σύνολο	7.751	4.841	8.159

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στις απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, το 2021, περιλαμβάνεται ποσό κατασκευαστικού ΦΠΑ €4 εκατ., για το οποίο η Εταιρεία αιτήθηκε επιστροφή τον Αύγουστο του 2021. Το υπόλοιπο ποσό αφορά επίσης πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία συμψηφίζει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της.

Κατά την 31.12.2022, οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις κυκλοφορούντος ενεργητικού διαμορφώθηκαν σε €4.841 χιλ., μειωμένες κατά €3.318 χιλ. σε σύγκριση με το 2021. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στη μείωση i) των απαιτήσεων από επενδυτικά ακίνητα σε €593 χιλ. το 2022 έναντι €2.087 χιλ. το 2021 και ii) των απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο σε €2.559 χιλ. το 2022 έναντι €5.509 χιλ. το 2021. Η μείωση των απαιτήσεων από επενδυτικά ακίνητα κατά €1.494 χιλ. το 2022, οφείλεται στην ενεργή και συνεχή διαχείριση των ακινήτων της Εταιρείας που είχε ως αποτέλεσμα την τακτοποίηση παλαιών οφειλών μισθωτών, οι οποίες είχαν προκύψει κυρίως λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19. Η μείωση των απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο κατά €2.950 χιλ. το 2022 οφείλεται σε συμψηφισμό πιστωτικού ΦΠΑ.

Κατά την 31.12.2023, οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις κυκλοφορούντος ενεργητικού ανήλθαν σε €7.751 χιλ., αυξημένες κατά €2.910 χιλ. σε σύγκριση με το 2022. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση:

α) των προπληρωμένων εξόδων σε €3.253 χιλ. το 2023 έναντι €78 χιλ. το 2022. Το κονδύλι «προπληρωμένα έξοδα» περιλαμβάνει κυρίως προκαταβολές προμηθευτών για κατασκευή έργων σε εξέλιξη, και

β) των δεδουλευμένων εσόδων σε €1.348 χιλ. το 2023 έναντι €938 χιλ. το 2022. Οι μεταβολές στο κονδύλι «Δεδουλευμένα Έσοδα» αφορούν κυρίως την εφαρμογή των λογιστικών προτύπων, βάσει των οποίων γίνεται ο χειρισμός των μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης, με σκοπό την εξομάλυνση των εκτιμώμενων μισθωτικών εσόδων των οικείων συμβάσεων και τη διάκρισή τους σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σκέλος. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα, οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας εκάστης εξ αυτών.

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.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για το 2021 ανήλθαν σε €129.092 χιλ., λόγω των εσόδων από την έκδοση του Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας, στις 06.12.2021, ποσού €120 εκατ. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για το 2022

διαμορφώθηκαν σε €88.316 χιλ., μειωμένα κατά €40.775 χιλ. σε σύγκριση με το 2021, λόγω της αποπληρωμής δανεισμού και της χρηματοδότησης του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για το 2023 διαμορφώθηκαν σε €74.578 χιλ., μειωμένα κατά €13.738 χιλ. σε σύγκριση με το 2022, κυρίως λόγω της χρηματοδότησης του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας.

Επίσης, στις καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται, την 31.12.2023, σε ποσό €4.811 χιλ. (31.12.2022: €4.045 χιλ. και 31.12.2021: €4.434 χιλ.).

Αποθεματικά

Τα αποθεματικά, το 2022, ανήλθαν σε €2.477 χιλ., αυξημένα κατά 34,8% σε σχέση με το 2021, κυρίως λόγω της αναγνώρισης του αποτελεσματικού μέρους των κερδών του παραγώγου (προϊόν αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου / Interest Rate Swap) που χρησιμοποιείται για την αντιστάθμιση ταμειακών ροών, ύψους €990 χιλ.

Τα αποθεματικά, το 2023, διαμορφώθηκαν σε €1.588 χιλ., μειωμένα κατά €889 χιλ., κυρίως λόγω της μείωσης του αποθεματικού αντιστάθμισης, από €990 χιλ. το 2022, σε €101 χιλ. το 2023, η οποία οφείλεται στην αναγνώριση της ζημίας (αποτελεσματικό μέρος) από την αποτίμηση του παραγώγου, λόγω του διαφορετικού λογιστικού χειρισμού των αποτελεσμάτων της αποτίμησης του παραγώγου που έχει συνάψει η Εταιρεία. Για το λογιστικό χειρισμό των παραγώγων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, βλ. σημείωση 2.18 των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2023.

Δανειακές υποχρεώσεις

Οι τραπεζικές (συμπεριλαμβανομένου του Πράσινου Ομολόγου) δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.) *	31.12.2023			31.12.2022			31.12.2021		
	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση									
Ομολογιακά δάνεια	3.963	70.919	74.882	3.584	74.653	78.238	4.353	43.943	48.296
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	3.963	70.919	74.882	3.584	74.653	78.238	4.353	43.943	48.296
Χωρίς εξασφάλιση									
Τραπεζικά δάνεια	3.459	-	3.459	3.442	-	3.442	49.488	-	49.488
Ομολογιακά δάνεια	3.515	14.943	18.458	3.230	8.349	11.579	3.240	11.501	14.741
Πράσινο Ομόλογο	230	117.605	117.835	230	117.166	117.395	-	116.739	116.739
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	7.204	132.548	139.751	6.902	125.515	132.416	52.728	128.240	180.968
Σύνολο Δανεισμού	11.167	203.467	214.634	10.486	200.168	210.654	57.081	172.184	229.264

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η κίνηση του συνολικού δανεισμού (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μακροχρόνιες μισθώσεις) για τις χρήσεις 2023, 2022 και 2021, αναλύεται ως ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.) *	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	89.952	16.418	106.370
Νέα δάνεια	156.489	-	156.489
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(17.950)	(377)	(18.327)
Νέες μισθώσεις	-	29	29
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	95	95
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	773	-	773
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	229.264	16.164	245.429
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	229.264	16.164	245.429
Νέα δάνεια	4.516	-	4.516
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(23.533)	(317)	(23.850)
Απόσβεση εξόδων δανείων	446	-	446
Νέες μισθώσεις	-	97	97
Λήξεις μισθώσεων	-	(2.808)	(2.808)
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	375	375
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	(39)	-	(39)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	210.654	13.511	224.165
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	210.654	13.511	224.165
Νέα δάνεια	9.919	-	9.919
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(6.814)	(319)	(7.133)
Απόσβεση εξόδων δανείων	466	-	466
Νέες μισθώσεις	-	192	192
Λήξεις μισθώσεων	-	(20)	(20)
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	299	299
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	409	-	409
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	214.634	13.664	228.297

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων το 2022 διαμορφώθηκε σε €224 εκατ., μειωμένο κατά €21.264 χιλ. σε σύγκριση με το 2021, κυρίως λόγω της αποπληρωμής δανείων συνολικού κεφαλαίου €23.533 χιλ. το 2022.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων το 2023 ανήλθε σε €228 εκατ., αυξημένο κατά €4.132 χιλ. σε σύγκριση με το 2022, κυρίως λόγω της εκταμίευσης του ΜΟΔ ποσού €10.050 χιλ. την 01.12.2023, σε συνδυασμό με την αποπληρωμή δανείων συνολικού κεφαλαίου €6.814 χιλ.

Παράγωγα

Στις 23.12.2019, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς 0,415% σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού κεφαλαίου €21,3 εκατ.

Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου, κατά την 31.12.2021, προέκυψε κέρδος ποσού περίπου €644 χιλ. Το εν λόγω παράγωγο χρησιμοποιήθηκε ως οικονομική αντιστάθμιση στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Η Εταιρεία, από 01.07.2022, εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών. Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου, κατά την 31.12.2022, από τη σωρευτική μεταβολή €3,25 εκατ., ποσό €2,25 εκατ. αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα. Το υπόλοιπο €1 εκατ., το οποίο αφορά το αποτελεσματικό μέρος της μεταβολής στην

εύλογη αξία του παραγώγου από την αρχή της λογιστικής αντιστάθμισης έως την 31.12.2022, αναγνωρίσθηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Για τη χρήση 2023, τα χαρακτηριστικά του παραγώγου συνάδουν ακριβώς με τα χαρακτηριστικά του ομολογιακού δανείου του οποίου τον επιτοκιακό κίνδυνο αντισταθμίζει και ως εκ τούτου, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, δεν έχει αναγνωριστεί μη αποτελεσματικό μέρος. Το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία του παράγωγου ποσού €889 χιλ. καταχωρήθηκε στο κονδύλι «λοιπά συνολικά εισοδήματα». Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το λογιστικό χειρισμό των παραγώγων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, βλ. σημείωση 2.18 των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2023.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

(ποσά σε € χιλ.) *	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	6.020	2.034	2.182
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	94	88	68
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	854	460	160
Πιστωτές διάφοροι	659	610	145
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.732	1.021	1.841
Μισθώματα προεισπραγμένα	37	-	-
Λοιποί φόροι και τέλη	508	649	818
Εγγυήσεις	2.913	1.859	1.757
Σύνολο	12.816	6.721	6.969

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν σε €12.816 χιλ. το 2023, αυξημένες κατά €6.095 χιλ. σε σύγκριση με το 2022, μεταβολή η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση:

α) των προμηθευτών κατά €3.986 χιλ., η οποία οφείλεται κυρίως σε ανοιχτά υπόλοιπα βάσει πιστοποιήσεων εργασιών. Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά, κατά κύριο λόγο, έξοδα εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη,

β) των οφειλόμενων ποσών σε συνδεδεμένα μέρη κατά €394 χιλ. και των δεδουλευμένων εξόδων κατά €712 χιλ., τα οποία ακολουθούν την αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας της Εταιρείας, και

γ) των εγγυήσεων κατά €1.053 χιλ., η οποία οφείλεται στην καταβολή πρόσθετων και νέων εγγυήσεων, στο πλαίσιο αναπροσαρμοσμένων μισθωμάτων και νέων μισθωτικών συμβάσεων που υπεγράφησαν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023.

3.15.1.3 Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε € χιλ.) *	1.1 – 31.12.2023	1.1 – 31.12.2022	1.1 – 31.12.2021
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	64.607	24.479	35.204
Φόρος εισοδήματος	2.853	830	429
Αποσβέσεις	238	204	199
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	-	(2.252)	(644)
(Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(47.640)	(18.208)	(27.475)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(2.015)	(57)	(1)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.518	7.614	4.074
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων	(0)	-	(15)
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	3	-	(86)
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(8.840)	239	(2.227)
Απομείωση / (αντιλογισμός απομείωσης) ενσώματων παγίων	-	-	61
Λοιπές προβλέψεις	23	22	15
Έκπτωση ενοικίων λόγω Covid-19	-	-	(128)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	98	(32)	31
	17.845	12.840	9.436
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	(2.709)	1.415	2.798
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	6.347	(248)	(1.840)
	3.639	1.167	958
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(7.947)	(7.601)	(3.301)
Καταβλημένοι φόροι	(1.778)	(602)	(290)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	11.758	5.803	6.803
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	(164)	(153)	(201)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	(11)
Αγορές/Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(26.670)	(22.069)	(12.838)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων	0	-	15
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	1.125	-	1.229
Τόκοι εισπραχθέντες	2.015	57	1
Αγορές συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-	(225)
(Αύξηση συμμετοχής) / μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες	(2.400)	(3.250)	(5.800)
Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω απορρόφησης	-	693	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(26.095)	(24.722)	(17.830)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	0	-	-
Δάνεια αναληφθέντα	9.919	4.516	156.489
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(319)	(317)	(377)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	(2.187)	(2.523)	(2.575)
Αποπληρωμή δανεισμού	(6.814)	(23.533)	(17.950)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	599	(21.857)	135.587
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(13.738)	(40.775)	124.560
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	88.316	129.092	4.531
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(13.738)	(40.775)	124.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	74.578	88.316	129.092

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, το 2023, ανήλθαν σε €11.758 χιλ., αυξημένες κατά €5.954 χιλ. ή 102,6% σε σύγκριση με το 2022, το οποίο οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα, αλλά και την αποτελεσματική διαχείριση των εξόδων που σχετίζονται άμεσα με τα ακίνητα το 2023. Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, το 2022, διαμορφώθηκαν σε €5.803 χιλ., μειωμένες κατά €1.000 χιλ. ή 14,7% σε σύγκριση με το 2021, το οποίο οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κονδυλίου «Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα» από €3.301 χιλ. το 2021 σε €7.601 χιλ. το 2022, λόγω της αύξησης του δανεισμού στο τέλος του 2021 και η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει με την αύξηση εσόδων από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων το 2022.

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες, το 2023, ανήλθαν σε €26.095 χιλ., αυξημένες κατά €1.373 χιλ. ή 5,6% σε σύγκριση με το 2022, το οποίο οφείλεται κυρίως στις κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδυτικών ακινήτων (ποσού €26.670 χιλ. το 2023, έναντι ποσού €22.069 χιλ. το 2022). Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες, το 2022, ανήλθαν σε €24.722 χιλ., αυξημένες κατά €6.892 χιλ. ή 38,7% σε σύγκριση με το 2021, το οποίο οφείλεται κυρίως στις αγορές επενδυτικών ακινήτων (ποσό €22.069 χιλ. το 2022, έναντι ποσού €12.838 χιλ. το 2021).

Οι καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, το 2023, διαμορφώθηκαν σε εισροές ποσού €599 χιλ. έναντι εκροών ποσού €21.857 χιλ. το 2022, το οποίο οφείλεται στην εκταμίευση του ΜΟΔ λογιστικού ποσού (μετά την αφαίρεση των εξόδων του δανείου) €9.919 χιλ. (ποσό κεφαλαίου εκταμίευσης €10.050 χιλ.), σε συνδυασμό με την αποπληρωμή δανείων. Οι καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, το 2022, διαμορφώθηκαν σε εκροές ύψους €21.857 χιλ. έναντι εισροών ύψους €135,6 εκατ. το 2021, το οποίο οφείλεται αφενός στην αποπληρωμή δανείων κατά €23.533 χιλ. το 2022, αφετέρου στην έκδοση του Πράσινου Ομολόγου ποσού €120 εκατ. τον Δεκέμβριο του 2021.

3.15.1.4 Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(ποσά σε € χιλ.) *	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	247.322	-	4.062	30.536	281.920
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	35.204	35.204
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	351	5	356
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2021	247.322	-	4.413	65.745	317.480
Συναλλαγές με τους μετόχους		-			
Μεταφορά αποθεματικών	-	-	(2.575)	2.575	-
Μερίσματα	-	-	-	(2.575)	(2.575)
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους	-	-	(2.575)	-	(2.575)
		-			
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	247.322	-	1.838	65.745	314.904
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	247.322	-	1.838	65.745	314.904
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	24.479	24.479
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	639	5	644
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2022	247.322	-	2.477	90.229	340.028
Συναλλαγές με τους μετόχους					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.346	5.956	-	-	27.302
Μερίσματα	-	-	-	(2.523)	(2.523)
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	-	-	-	1.047	1.047
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους	21.346	5.956	-	(1.476)	25.826
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	268.668	5.956	2.477	88.753	365.854
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	268.668	5.956	2.477	88.753	365.854
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	64.607	64.607
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(889)	5	(884)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2023	268.668	5.956	1.588	153.365	429.577
Συναλλαγές με τους μετόχους					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	-	-	-	0
Μερίσματα	-	-	-	(2.187)	(2.187)
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους	0	-	-	(2.187)	(2.187)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	268.668	5.956	1.588	151.178	427.390

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Την 31.12.2021, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε €247.321.611 (247.321.611 κοινές ονομαστικές Μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη), συνεπεία της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης με τη ΜΕΤΕΜ το 2020, μέσω απορρόφησης της δεύτερης από την Εταιρεία. Την 31.12.2022, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €268.667.870 (268.667.870 κοινές ονομαστικές Μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη), συνέπεια της από 27.06.2022 αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εκδόσεως εταιρειών που κατείχαν ακίνητα. Το ποσό της αύξησης ανήλθε σε €21.346 χιλ. και από τη συναλλαγή αυτή προέκυψε ποσό υπέρ το άρτιο €5.956 χιλ.

Στις 30.12.2022, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση των θυγατρικών, ήτοι της «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» με την Εταιρεία, δια απορρόφησης εκάστης εξ αυτών από την τελευταία. Η διαφορά μεταξύ της αξίας συμμετοχής στις δύο εταιρείες που αποαναγνωρίστηκε κατά την απορρόφηση και των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που αναγνωρίστηκαν, ανήλθε σε €1.046 χιλ. και καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα εις νέον.

Εντός του 2023, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €40, με καταβολή μετρητών και έκδοση 40 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης, σύμφωνα με την από 04.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας. Επίσης, αποφασίσθηκε η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από €1,00 ανά εκάστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή σε €2,5 ανά εκάστη, 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). Κατά συνέπεια, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, στις 31.12.2023, διαμορφώθηκε σε €268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,5 εκάστης.

Τα αποθεματικά ύψους €1.588 χιλ., κατά την 31.12.2023, αφορούν:

- A. 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, ποσού €317 χιλ.,
- B. έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ, ποσού €1.170 χιλ., και
- Γ. το αποθεματικό αντιστάθμισης, ποσού €101 χιλ.

Το 2023 καταβλήθηκε μέρισμα για τη χρήση 2022 ποσού €2.187 χιλ.

Το 2022 καταβλήθηκε μέρισμα για τη χρήση 2021 ποσού €2.523 χιλ.

3.16 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ)

Στην παρούσα ενότητα, η Εταιρεία παρουσιάζει ορισμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015) εκτός ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ, καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Ωστόσο, οι επενδυτές δεν θα πρέπει να στηρίζονται αποκλειστικά στα ιστορικά ή στα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες.

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης, οι οποίοι υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, καθώς και η αναλυτική παρουσίαση του τρόπου υπολογισμού τους:

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Δείκτες Μόχλευσης

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τους Δείκτες Μόχλευσης. Οι δείκτες αυτοί αποτυπώνουν τη δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας. Ως Δείκτες Μόχλευσης η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τους εξής δείκτες:

- Σύνολο Υποχρεώσεων (Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) προς το Σύνολο Ενεργητικού.
- Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις συμπεριλαμβανομένων των Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων Μίσθωσης πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις συμπεριλαμβανομένων των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων Μίσθωσης) προς το Σύνολο Ενεργητικού.
- Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις) προς το Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων (LTV).
- Σύνολο Καθαρού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων (Net LTV).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός των Δεικτών Μόχλευσης:

Δείκτες Μόχλευσης			
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	203.467	200.168	172.184
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις (β)	11.167	10.486	57.081
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μίσθωσης (γ)	13.314	13.208	15.817
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μίσθωσης (δ)	350	303	348
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (ε)	216.854	213.431	188.420
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (στ)	25.994	18.061	64.652
Επενδύσεις σε Ακίνητα (ζ)	557.312	483.963	416.293
Σύνολο Υποχρεώσεων (η)=(ε)+(στ)	242.848	231.493	253.072
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (συμπ. Μισθώσεων) (θ)=(α)+(β)+(γ)+(δ)	228.297	224.165	245.429
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (χωρίς τις Μισθώσεις) (ι)=(α)+(β)	214.634	210.654	229.264
Σύνολο Ενεργητικού (κ)	670.238	597.347	567.976
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λ)	74.578	88.316	129.092
Καθαρός Δανεισμός (μ)=(θ)-(λ)	153.719	135.849	116.337
Σύνολο Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ενεργητικού (η/κ)	36,23%	38,75%	44,56%
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (συμπ. Μισθώσεων) προς Σύνολο Ενεργητικού (θ/κ)	34,06%	37,53%	43,21%
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (χωρίς τις Μισθώσεις) προς Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων (LTV) (ι/ζ)	38,51%	43,53%	55,07%
Καθαρός Δανεισμός προς Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων (Net LTV) (μ/ζ)	27,58%	28,07%	27,95%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Οι Δείκτες Μόχλευσης (Σύνολο Υποχρεώσεων προς το Σύνολο Ενεργητικού, Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) προς το Σύνολο Ενεργητικού και Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (χωρίς τις υποχρεώσεις μισθώσεων) προς το Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων (LTV)), αποτυπώνονται βελτιωμένοι στις 31.12.2022, κυρίως λόγω της αποπληρωμής δανείων κατά τη διάρκεια του 2022. Επίσης, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα το 2022 αυξήθηκαν σημαντικά, κυρίως λόγω της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών των θυγατρικών και της απορρόφησης αυτών, η οποία ολοκληρώθηκε στο τέλος της ίδιας χρήσης.

Οι δείκτες μόχλευσης αποτυπώνονται βελτιωμένοι στις 31.12.2023, παρά τη μικρή αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων και του καθαρού δανεισμού, κυρίως λόγω της αύξησης των επενδύσεων σε ακίνητα, που οφείλεται i) στις κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν επί των επενδυτικών ακινήτων και ii) στο σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή της

εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ποσού €47.640 χιλ., το οποίο αφενός αποτυπώνει αυτές τις κεφαλαιουχικές δαπάνες της Εταιρείας σε σχέση με τα έργα σε εξέλιξη των επενδυτικών της ακινήτων, αλλά και τις τάσεις στην αγορά κατά την εν λόγω περίοδο.

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά μετοχή

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (εφεξής «Εσωτερική Λογιστική Αξία» ή «NAV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των Μετόχων λαμβανομένων υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, των αποθεματικών. Ο δείκτης αυτός αποτυπώνει την εσωτερική λογιστική αξία τα Εταιρείας. Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά Μετοχή, η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την Εσωτερική Λογιστική Αξία διαιρούμενη με το νούμερο των κοινών ονομαστικών Μετοχών της Εταιρείας, κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του NAV και του NAV ανά Μετοχή:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά Μετοχή			
<i>(ποσά και Μετοχές σε € χιλ.)*</i>	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ίδια Κεφάλαια και Αποθεματικά αποδιδόμενα στους Μετόχους	427.390	365.854	314.904
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) (α)	427.390	365.854	314.904
Αριθμός κοινών ονομαστικών Μετοχών ** προσαρμοσμένο (β)	107.467	107.467	98.929
Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά Μετοχή (α/β) σε €	3,98	3,40	3,18

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Ο αριθμός των κοινών ονομαστικών Μετοχών έχει αναπροσαρμοσθεί βάσει της αντίστροφης διάσπασης (reverse split) 2,5:1 η οποία αποφασίστηκε στην από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε εντός του 2023.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η εσωτερική λογιστική αξία ανά Μετοχή αυξήθηκε σε €3,40 στις 31.12.2022, κυρίως λόγω της από 27.06.2022 αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος.

Η εσωτερική λογιστική αξία ανά Μετοχή αυξήθηκε σε €3,98 στις 31.12.2023, κυρίως λόγω της αύξησης των επενδύσεων σε ακίνητα, που οφείλεται i) στις κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν επί των επενδυτικών ακινήτων και ii) στο σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ποσού €47.640 χιλ., το οποίο αφενός αποτυπώνει αυτές τις κεφαλαιουχικές δαπάνες της Εταιρείας σε σχέση με τα έργα σε εξέλιξη των επενδυτικών της ακινήτων, αλλά και τις τάσεις στην αγορά κατά την εν λόγω περίοδο.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους

Ως Συντελεστή Λειτουργικού Κέρδους, η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των λειτουργικών κερδών (στα οποία περιλαμβάνεται το κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για την εκάστοτε οικονομική χρήση) προς το σύνολο των εσόδων από μισθώματα. Αποτελεί δείκτη της λειτουργικής κερδοφορίας της Εταιρείας.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του Συντελεστή Λειτουργικού Κέρδους:

Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους			
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Λειτουργικά Κέρδη (α)	65.123	30.854	36.835
Έσοδα από μισθώματα (β)	29.339	24.880	15.937
Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους (γ=α/β)	222,0%	124,0%	231,1%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Ο Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους ανήλθε σε 231,1% το 2021, λόγω της υψηλής λειτουργικής κερδοφορίας της Εταιρείας το 2021. Το 2022, ο Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους διαμορφώθηκε σε 124,0%. Η μείωση αυτή οφείλεται συνδυαστικά στη σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων το 2022 και στο μικρότερο ποσό κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, ποσού €18.208 χιλ. για το 2022, έναντι ποσού €27.475 χιλ. για το 2021.

Ο Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους ανήλθε σε 222,0% το 2023, λόγω του σημαντικού κέρδους από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογες αξίες, της αύξησης των εσόδων από μισθώματα και της αποτελεσματικότερης διαχείρισης των λειτουργικών εξόδων.

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα καθαρά κέρδη περιόδου μετά από φόρους, πλεόν / (μείον) την καθαρή ζημιά / (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, πλεόν / (μείον) την αναλογία ζημιών / (κερδών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, πλεόν / (μείον) την καθαρή ζημιά / (κέρδος) από πώληση παγίων, πλεόν / (μείον) τη ζημιά / (κέρδος) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλεόν / (μείον) την καθαρή ζημιά / (κέρδος) από απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, πλεόν τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, μείον τα χρηματοοικονομικά έσοδα, πλεόν / (μείον) τα χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία και πλεόν / (μείον) λοιπά μη ταμειακά έξοδα / (έσοδα). Ο δείκτης αυτός αποτυπώνει τη λειτουργική απόδοση της Εταιρείας και δείχνει την ικανότητά της να παράγει κεφάλαια αποκλειστικά από την δραστηριότητά της.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του FFO:

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) ⁽⁶⁾			
(ποσά σε € χιλ.) ⁽⁴⁾	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	64.607	24.479	35.204
Πλεόν / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(47.640)	(18.208)	(27.475)
Μείον: Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(8.840)	239	(2.227)
Πλεόν / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από πώληση παγίων	0		(15)
Πλεόν / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	3		(86)
Πλεόν / (Μείον): Καθαρή ζημιά από προβλέψεις / (καθαρό κέρδος) από αντιστροφή προβλέψεων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	98	(32)	31
Πλεόν: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	238	204	199
Μείον: Χρηματοοικονομικά έσοδα	(2.015)	(57)	(1)
Πλεόν / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία ⁽²⁾		(2.252)	(644)
Πλεόν / (Μείον): Λοιπά μη ταμειακά έξοδα / (έσοδα) ⁽³⁾	(135)	139	(243)
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)	6.316	4.512 ⁽⁴⁾	4.743 ⁽⁵⁾

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία του εν λόγω πίνακα έχουν επαληθευτεί από την PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο).

(1) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(2) Αφορά μεταβολή (κέρδος ή ζημιά) της αποτίμησης σε εύλογη αξία σύμβασης προϊόντος ανταλλαγής επιτοκίων (Κονδύλι «Παράγωγα» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης).

(3) Αφορούν

- την επίδραση αναγνώρισης εσόδων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (σημείωση 2.23 των Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση 2023),
- λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα,
- απόσβεση χρηματοοικονομικών εξόδων απόκτησης χρέους
- την ταμειακή επίδραση κεφαλαιοποίησης τόκων, και
- τον αντιστοιχισμό επιμέτρησης παραγώγου (προϊόν ανταλλαγής επιτοκίων / Interest Rate Swap (IRS)).

(4) Το ποσό €4.373 χιλ. που αναφέρεται στο σημείο 4. «Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)» στην ενότητα Βασικοί Δείκτες της Ετήσιας Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 (η οποία ενσωματώνεται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της συγκεκριμένης χρήσης), δεν περιλαμβάνει ποσό €139 χιλ., το οποίο αναλύεται στα ακόλουθα:

- λουπά μη ταμειακά έξοδα τα οποία αφορούν την επίδραση αναγνώρισης εσόδων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- λουπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα,
- απόσβεση χρηματοοικονομικών εξόδων απόκτησης χρέους
- την ταμειακή επίδραση κεφαλαιοποίησης τόκων, και
- τον αντιλογισμό επιμέτρησης παραγώγου (προϊόν ανταλλαγής επιτοκίων / Interest Rate Swap (IRS)).

Εφόσον αυτά δεν ληφθούν υπόψη στο FFO, ο εν λόγω δείκτης διαμορφώνεται όπως παρουσιάζεται στο οικείο σημείο στον πίνακα ανωτέρω, ήτοι σε ποσό €4.512 χιλ.

(5) Το ποσό €5.047 χιλ. που αναφέρεται στο σημείο 4. «Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)» στην ενότητα Βασικοί Δείκτες της Ετήσιας Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 (η οποία ενσωματώνεται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της συγκεκριμένης χρήσης), περιλαμβάνει ποσό €243 χιλ., το οποίο αναλύεται στα ακόλουθα:

- λουπά μη ταμειακά έσοδα τα οποία αφορούν την επίδραση αναγνώρισης εσόδων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- λουπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα,
- απόσβεση χρηματοοικονομικών εξόδων απόκτησης χρέους, και
- απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης.

Εφόσον αυτά δεν ληφθούν υπόψη στο FFO, ο εν λόγω δείκτης διαμορφώνεται όπως παρουσιάζεται στο οικείο σημείο στον πίνακα ανωτέρω, ήτοι σε ποσό €4.743 χιλ.

(6) Η Εταιρεία προτίθεται να παρουσιάζει εφεξής τον Δείκτη «Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)» στις Εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα στη γραμμή «Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)» και όπως παρουσιάζεται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες, το 2022, διαμορφώθηκαν σε €4.512 χιλ., μειωμένα κατά €231 χιλ. σε σύγκριση με το 2021, παρά τη σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώματα το 2022, λόγω της αύξησης των χρεωστικών τόκων, συνεπεία κυρίως της αύξησης του δανεισμού (τραπεζικός και Πράσινο Ομόλογο).

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες το 2023 ανήλθαν σε €6.316 χιλ., αυξημένα κατά €1.804 χιλ. σε σύγκριση με το 2022, κυρίως λόγω της αύξησης των εσόδων από μισθώματα το 2023, αλλά και της αποτελεσματικότερης διαχείρισης των λειτουργικών εξόδων.

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA / α-EBITDA)

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα κέρδη της περιόδου πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα και τους φόρους, μείον την αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA» ή «α-EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον / (μείον) της καθαρής ζημιάς / (κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, πλέον την απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης, πλέον την καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του EBITDA και του Προσαρμοσμένου EBITDA (α-EBITDA). Οι δείκτες αυτοί αποτυπώνουν τη λειτουργική κερδοφορία της Εταιρείας.

Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένο EBITDA (a-EBITDA)			
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	64.607	24.479	35.204
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	238	204	199
Πλέον / (Μείον): Αρνητικό / (Θετικό) καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα	6.503	5.305	3.429
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	2.853	830	429
Πλέον / (Μείον): Αναλογία ζημιών / (κερδών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(8.840)	239	(2.227)
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	65.361	31.058	37.034
Πλέον / (Μείον): Ζημιές / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(47.640)	(18.208)	(27.475)
Πλέον: Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης	-	-	61
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημία / (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	98	(32)	31
Προσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)	17.819	12.818	9.651

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Τα Προσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (a-EBITDA), το 2022, ανήλθαν σε €12.818 χιλ., αυξημένα κατά €3.167 χιλ. σε σύγκριση με το 2021. Αυτό οφείλεται κυρίως στη σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων το 2022 και γενικότερα στην υψηλότερη λειτουργική κερδοφορία της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρήση.

Τα Προσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (a-EBITDA), το 2023, ανήλθαν σε €17.819 χιλ., αυξημένα κατά €5.001 χιλ. σε σύγκριση με το 2022, το οποίο οφείλεται στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων το 2023 και γενικότερα στην υψηλότερη λειτουργική κερδοφορία της Εταιρείας.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.17 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική της θέση, η οποία να έλαβε χώρα μετά τη λήξη της τελευταίας χρήσης για την οποία δημοσιεύθηκαν χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ήτοι από την 01.01.2024 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, πλην της κατωτέρω:

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID A.E. και των μετόχων της, ήτοι της Εταιρείας και της MAVANI HOLDINGS LIMITED, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €20,5 εκατ. και μειωμένης εξασφάλισης δεδομένου ότι οι εκδοθείσες ομολογίες και οι απαιτήσεις από το εν λόγω ομολογιακό δάνειο έχουν ενεχυρασθεί προς εξασφάλιση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID. Ο σκοπός του εν λόγω ομολογιακού δανείου είναι η άντληση κεφαλαίου κίνησης για τους σκοπούς ανάπτυξης του ακινήτου της εταιρείας και των λειτουργικών αναγκών αυτής, αλλά και η χρηματοδότηση του ενεχυριασμένου λογαριασμού της THE GRID A.E. (DSRA), ο οποίος έχει παραχωρηθεί προς εξασφάλιση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID (περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην ενότητα 3.22.1 «Δανειακές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Στο πλαίσιο του εν λόγω ομολογιακού δανείου, στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος της THE GRID A.E., πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση με την έκδοση ομολογιών από την THE GRID A.E. και την κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού €17,55 εκατ., ήτοι, €8,775 εκατ. έκαστος μέτοχος. Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή του υπολοίπου του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID (βλ. 3.22.1 «Δανειακές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών. Συγκεκριμένα, διενεργήθηκαν προσυμφωνημένες διαδικασίες για την εντοπισμό μεταβολών άνω του 10% με βάση τα μεγέθη των αντιστοίχων κονδυλίων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ίδια Κεφάλαια», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Επενδύσεις σε ακίνητα», «Δανειακές Υποχρεώσεις», «Ενσώματα πάγια», «Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων» και «Υποχρεώσεις μίσθωσης».

3.18 Πληροφορίες για τα Κεφάλαια

3.18.1 Πηγές Κεφαλαίων

Η Εταιρεία χρηματοδοτεί τη δραστηριότητά της με ίδια κεφάλαια και δανεισμό. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διαχείριση κεφαλαίου μέσω της χρήσης των Δεικτών Μόχλευσης, βλ. σχετικά ενότητα 3.16 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης».

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους.

Δάνεια

Κατά την 31.12.2023, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούσε α) σε τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια, τόσο με εμπράγματα εξασφαλίσεις όσο και χωρίς, το λογιστικό υπόλοιπο των οποίων ανερχόταν στο συνολικό ποσό των €96.799 χιλ. και β) στο Πράσινο Ομόλογο με ημερομηνία λήξης 06.12.2028, ύψους €120 εκατ., το λογιστικό υπόλοιπο του οποίου στις 31.12.2023 ανερχόταν σε €117.835 χιλ.

Αναλυτικότερα, στις 31.12.2023, το σύνολο του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας ανερχόταν στο ποσό των €3.459 χιλ. και το λογιστικό υπόλοιπο των ομολογιακών δανείων, εξαιρουμένου του Πράσινου Ομολόγου, ανερχόταν στο ποσό των €93.340 χιλ. Αναλυτικότερα βλ. ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» και ενότητα 3.15.1.2 «Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης» υποενότητα «Δανειακές Υποχρεώσεις».

Ίδια Κεφάλαια

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανέρχονταν σε €427.390 χιλ. την 31.12.2023.

Σημειώνεται ότι με την από 04.09.2023 απόφασή της, η Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε -μεταξύ άλλων- την παροχή εξουσιοδότησης προς το Δ.Σ. να αποφασίσει την Αύξηση κατά ποσό (ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) που δεν μπορεί να υπερβεί το 33,3333383% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που υφίστατο 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, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και πενήντα λεπτών (€2,50) εκάστης, με καταβολή σε μετρητά και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων Μετόχων της.

3.18.2 Ρευστότητα

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων της Εταιρείας την 31.12.2021, την 31.12.2022 και την 31.12.2023 περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις όψεως σε τραπεζικά ιδρύματα του εσωτερικού και του εξωτερικού. Στις καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία των ταμειακών ροών της Εταιρείας για την περίοδο, από 01.01.2021 έως 31.12.2021, από 01.01.2022 έως 31.12.2022 και για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023:

Συνοπτικά στοιχεία της κατάστασης ταμειακών ροών	1.1 – 31.12.2023	1.1 – 31.12.2022	1.1 – 31.12.2021
(ποσά σε χιλ. €)			
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	11.758	5.803	6.803
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(26.095)	(24.722)	(17.830)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	599	(21.857)	135.587
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α)+(β)+(γ)	(13.738)	(40.775)	124.560
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	88.316	129.092	4.531
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	74.578	88.316	129.092

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε €6.803 χιλ. κυρίως ως αποτέλεσμα των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε €5.803 χιλ. κυρίως ως αποτέλεσμα των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε €11.758 χιλ., το οποίο οφείλεται κυρίως στα αυξημένα έσοδα από μισθώματα και τα χαμηλότερα έξοδα σχετιζόμενα με τα επενδυτικά ακίνητα, όπως τα έξοδα για την ενέργεια, τις αμοιβές τρίτων, τις μεσιτείες και τις κοινόχρηστες δαπάνες.

Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες, το 2021, διαμορφώθηκαν σε €17.830 χιλ. κυρίως λόγω α) των αγορών/κεφαλαιουχικών δαπανών επί των επενδυτικών ακινήτων ποσού €12.838 χιλ., που πραγματοποίησε η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης και β) της συμμετοχής της Εταιρείας (κατά 50%) στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID A.E. ποσού €5.800 χιλ. (το 100% της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ανερχόταν σε €11.600 χιλ.).

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2022 διαμορφώθηκαν στο ποσό των €24.722 χιλ. κυρίως λόγω α) των αγορών επενδυτικών ακινήτων ποσού €22.069 χιλ., τις οποίες πραγματοποίησε η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης και β) της συμμετοχής της Εταιρείας (κατά 50%) στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID A.E. ποσού €3.250 χιλ. (το 100% της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ανερχόταν σε €6.500 χιλ.).

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε €26.095 χιλ., το οποίο οφείλεται κυρίως σε κεφαλαιουχικές δαπάνες επί των επενδυτικών ακινήτων, οι οποίες αφορούν, κατά κύριο λόγο, εργασίες σε εξέλιξη σε έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ήτοι, μεταξύ άλλων, το νέο κτήριο logistics στη Μάνδρα Αττικής, του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε στα τέλη της χρήσης 2023, την κατασκευή του νέου κτηρίου γραφείων στην οδό Χειμάρρας στο Μαρούσι, την ανακατασκευή και μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε μεικτή χρήση κατοικιών και γραφείων στην οδό Αρδηττού στο Μετς και την ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι. Επίσης, κατά το 2023 η Εταιρεία συμμετείχε (κατά 50%) σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID A.E. συνολικού ποσού €2.400 χιλ. (το 100% των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου ανερχόταν σε €4.800 χιλ.).

Επίσης, στις 07.09.2023, η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 378,22 τ.μ., επί της συμβολής των οδών Χειμάρρας και Υμηττού στο Μαρούσι, με συνολικό τίμημα €425 χιλ. (μη περιλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης).

Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2021 διαμορφώθηκαν σε €135.587 χιλ., κυρίως λόγω της έκδοσης του Πράσινου Ομολόγου τον Δεκέμβριο του 2021, ποσού €120 εκατ.

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2022 διαμορφώθηκαν σε €21.857 χιλ., κυρίως λόγω της αποπληρωμής δανεισμού και της πληρωμής μερισμάτων ποσού €2.523 χιλ.

Οι καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της Εταιρείας για τη χρήση 2023 διαμορφώθηκαν σε €599 χιλ., το οποίο οφείλεται σε ανάληψη δανεισμού ποσού €10.050.000 στο πλαίσιο του ΜΟΔ, της αποπληρωμής δανεισμού ποσού €6.814 χιλ. και της πληρωμής μερισμάτων ποσού €2.187 χιλ.

3.18.3 Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, οι περιορισμοί που υπάρχουν ως προς τη χρήση των κεφαλαίων αυτής, οι οποίοι επηρέασαν ή ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά, κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο, τις δραστηριότητές της, είναι οι ακόλουθοι:

1. Ως προς τη χρήση δανειακών κεφαλαίων από συμβάσεις τραπεζικών ή ομολογιακών δανείων στις οποίες προβλέπεται το προϊόν του δανείου να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς για τους οποίους χορηγείται αυτό, όπως η κάλυψη τιμήματος αγοράς ακινήτου ή η χρηματοδότηση του κόστους των εργασιών κατασκευής, κ.λ.π.
2. Ως προς τη διανομή μερίσματος από τα Ομολογιακά Δάνεια από Alpha Bank, τη σύμβαση του Πράσινου Ομολόγου και τα Ομολογιακά Δάνεια της ΕΤΕ, στα οποία προβλέπεται σχετικός όρος (βλ. ενότητες 3.20 «Μερισματική Πολιτική» και 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).
3. Ως προς τη χρήση του ποσού της Αύξησης σύμφωνα με την από 17.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (βλ. ενότητα 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου).
4. Ως προς τη χρήση των κεφαλαίων που εισφέρονται σε εταιρείες στις οποίες δύναται να συμμετέχει η Εκδότρια, προκειμένου αυτά να χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για το σκοπό της μερικής κάλυψης του κόστους της κατασκευής/ανάπτυξης ακινήτων/έργων.

3.18.4 Πληροφορίες για τις Πηγές Προέλευσης Κεφαλαίων για Επενδύσεις

Αναφορικά με τον τρόπο χρηματοδότησης των σκοπούμενων επενδύσεων της Εταιρείας για τις οποίες η Διοίκηση της Εταιρείας έχει λάβει ισχυρές δεσμεύσεις, βλ. ενότητα 3.4.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Για την πληροφόρηση της ενότητας 3.18 έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.19 Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών

Η Εκδότρια δηλώνει ότι δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά από τις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), κατά τις χρήσεις 2021-2023, εκτός αυτών που περιλαμβάνονται στη σημείωση 29 των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2021-2023, οι οποίες παρατίθενται ακολούθως, σύμφωνα με το Τμήμα 17 του Παραρτήματος 1 του κατ'εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980. Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν τα πρόσωπα που περιλαμβάνονται στο άρθρο 99 του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, στις συναλλαγές της με εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή, η Εταιρεία εφαρμόζει την αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφαρμόζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις.

Οι αμοιβές των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανώτερων διοικητικών στελεχών της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.13 «Αμοιβές και Οφέλη» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), κατά τις χρήσεις 2021-2023 και την ενδιάμεση περίοδο 01.01 - 31.03.2024, παρατίθενται ακολούθως:

(i) Συναλλαγές με τη Viohalco SA/NV

(ποσά σε € χιλ.)*	1.1- 31.3.2024	1.1- 31.12.2023	1.1- 31.12.2022	1.1- 31.12.2021
Πωλήσεις υπηρεσιών	-	118	222	212
Αγορές παγίων	-	-	-	731

(ποσά σε € χιλ.)*	31.3.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις	-	-	-	-
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	17	17	17	17

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, αναφορικά με τη περίοδο 01.01.2024 έως και 31.03.2024, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Οι ανωτέρω συναλλαγές με τη Viohalco SA/NV αφορούν χρεώσεις μισθωμάτων προς την Viohalco SA/NV, λήψη εγγυήσεων μισθωμάτων από τη Viohalco SA/NV και αγορά παγίων της Viohalco SA/NV από την Εταιρεία. Σημειώνεται ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχει μισθωτική σχέση μεταξύ Εκδότριας και Viohalco SA/NV, καθώς, εντός του 2023 λύθηκε το μισθωτήριο που υπήρχε.

(ii) Συναλλαγές με λοιπά συνδεδεμένα μέρη (εταιρείες της Viohalco και τη Συμμετοχή)

(ποσά σε € χιλ.)*	1.1 – 31.3.2024	1.1- 31.12.2023	1.1- 31.12.2022	1.1- 31.12.2021
Πωλήσεις αγαθών	-	-	-	5
Πωλήσεις υπηρεσιών	984	3.995	4.136	4.309
Αγορές υπηρεσιών	502	3.152	2.944	2.273
Αγορές παγίων	470	-	-	27

(ποσά σε € χιλ.)*	31.3.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις	9.022	270	22	34
Υποχρεώσεις	319	854	460	160
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	876	846	348	343

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, αναφορικά με τη περίοδο 01.01.2024 έως και 31.03.2024, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Οι συναλλαγές από την Εταιρεία προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως μισθώματα και σε μικρότερα βαθμό επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων, σε σχέση με ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας, τα οποία εκμισθώνονται στη μητρική ή σε συνδεδεμένα μέρη. Επίσης, μπορεί να αφορά πώληση scrap, όταν κάποιο έργο ανάπτυξης ξεκινάει.

Κατά τη χρήση 2021, η Εταιρεία αγόρασε πάγια από λοιπά συνδεδεμένα μέρη, σε σχέση με τα ακίνητα που εισφέρθηκαν σε αυτήν και μαζί έπρεπε να αγοραστεί εξοπλισμός, ο οποίος αφορούσε μεν τον εκάστοτε ακίνητο και δεν έπρεπε να αποκοπεί από αυτό, από την άλλη, δεν συμπεριλαμβανόταν στην αποτίμηση του εν λόγω ακινήτου κατά την εισφορά του.

Οι συναλλαγές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη προς την Εταιρεία κυρίως αφορούν υπηρεσίες προς την Εταιρεία, όπως ενδεικτικά -και όχι περιοριστικά- λογιστικές υπηρεσίες, υπηρεσίες τεχνικής υποστήριξης κτλ, καθώς και επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων στο βαθμό που αυτά επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη.

Συνεπώς, από τις ανωτέρω συναλλαγές δημιουργούνται απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη.

Σημειώνεται ότι στο κονδύλι «απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (εταιρείες της Viohalco και τη Συμμετοχή)» για την περίοδο 1.1.2024 - 31.03.2024, περιλαμβάνεται η απαίτηση από το ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης που έχει εκδώσει η THE GRID Α.Ε. και έχει καλύψει η Εκδότρια στην αναλογία της συμμετοχής αυτής στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID Α.Ε., ήτοι κατά 50% επί του συνολικού ποσού του εν λόγω ΚΟΔ, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του οποίου ανερχόταν στις 31.03.2024 σε €8,8 εκατ. Για περισσότερες πληροφορίες, βλ. ενότητα 3.9.1 «Σημαντικές Συμμετοχές» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχει άλλη δανειακή απαίτηση/υποχρέωση από και προς τα συνδεδεμένα μέρη, πλην της αναφερόμενης ανωτέρω, που σχετίζεται με τη THE GRID Α.Ε.

Πληροφορίες σχετικά με τα ακίνητα που μισθώνουν οι εταιρείες της Viohalco, παρατίθενται στην ενότητα 3.5.6.2 «Κυριότεροι Μισθωτές» του Ενημερωτικού Δελτίου.

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

(ποσά σε € χιλ.) *	1.1-31.03.2024	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Αμοιβές Δ.Σ., Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	345	1.222	1.570	1.004

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, αναφορικά με τη περίοδο 01.01.2024 έως και 31.03.2024, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 01.04.2024 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα προς αυτή μέρη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται εντός του πλαισίου των συνήθων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εκδότριας, βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων και τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους (σε όρους αγοράς).

Για την πληροφόρηση της ενότητας 3.19 έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.20 Μερισματική Πολιτική

Στο Καταστατικό της Εταιρείας δεν υφίσταται ειδική πρόβλεψη για τη διανομή μερισμάτων, και ως εκ τούτου, το θέμα ρυθμίζεται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Νόμου ΑΕΕΑΠ (περισσότερες πληροφορίες σχετικά παρατίθενται στην ενότητα 3.6.1 «Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα» του Ενημερωτικού Δελτίου). Συνεπώς, δεν υφίσταται ειδική εταιρική μερισματική πολιτική.

Μετά την Εισαγωγή, δικαιούχοι του μερίσματος θα είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται κάθε φορά από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Τακτική Γενική Συνέλευση.

Περιορισμοί στη διανομή των μερισμάτων

Οι περισσότερες από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας θέτουν περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις στις διανομές προς τους Μετόχους, συμπεριλαμβανομένης της διανομής μερίσματος και της επιστροφής κεφαλαίου μέσω μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εξαιρουμένων των διανομών ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, ως ανωτέρω, οι οποίες παρατίθενται αναλυτικότερα στην ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Πλην όσων αναφέρονται σχετικά στην ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται περιορισμοί όσον αφορά τη διανομή μερισμάτων της Εταιρείας.

Διανομή μερισμάτων κατά τις χρήσεις 2021 - 2023

Κατά τη συνεδρίασή της την 08.06.2023, και κατόπιν της από 06.03.2023 σχετικής απόφασης και εισήγησης του Δ.Σ. της Εταιρείας, η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τη διανομή μερίσματος €0,02035 ανά μετοχή για τη χρήση 2022, έναντι €0,0255 που διένειμε για την εταιρική χρήση 2021 και €0,01925 ανά μετοχή που διένειμε για την εταιρική χρήση 2020³². Ως ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων για τη διανομή του μερίσματος για τη χρήση 2022 ορίστηκε η 09.06.2023, ενώ η καταβολή του ολοκληρώθηκε στις 14.06.2023 με την καταβολή συνολικού ποσού €2.187 χιλ.

Για τη χρήση 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την από 4 Μαρτίου 2024 συνεδρίασή του, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού 3.158.134 ευρώ, αυξημένο κατά 971.000 ευρώ σε σχέση με το 2022 (αύξηση 44%).

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή εάν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.

3.21 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Εταιρεία δηλώνει ότι για περίοδο δώδεκα μηνών που προηγούνται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν είχαν κινηθεί διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας ή/και της Συμμετοχής και έχει περιέλθει σε γνώση της), οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση ή στην κερδοφορία της.

Σχετικά με την επαλήθευση της επάρκειας και πληρότητας των προβλέψεων της Εταιρείας που έχουν σχηματιστεί για τις εκκρεμείς διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες, οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας και της ορθής λογιστικοποίησής τους στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την δωδεκάμηνη περίοδο που έληξε την 31.12.2023, έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 22.05.2024 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.22 Σημαντικές Συμβάσεις

Η Εταιρεία δηλώνει ότι, (i) για τα δύο αμέσως προηγούμενα έτη από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται σημαντικές συμβάσεις που δεν εμπίπτουν σε εκείνες που συνάπτονται στο σύνθητες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, και (ii) δεν υφίσταται οποιαδήποτε άλλη σύμβαση (εκτός από τις συμβάσεις που συνάπτονται στο σύνθητες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων) που έχει συναφθεί από την

³² Αναπροσαρμοσμένα ποσά μερίσματος ανά μετοχή βάσει της αντιστροφής διάσπασης (reverse split) (2,5:1), η οποία αποφασίσθηκε στην από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε εντός του 2023.

Εταιρεία, οι οποίες θα μπορούσαν να της δημιουργήσουν δικαίωμα ή υποχρέωση που επηρεάζει σημαντικά την ίδια, ως έχει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, πλην των κατωτέρω:

3.22.1 Δανειακές Συμβάσεις

Κατά την 31.12.2023, οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε €214.634 χιλ. (αφορά, κυρίως, λογιστικό υπόλοιπο τραπεζικού δανεισμού³³, συμπεριλαμβανομένου του ΜΟΔ και του Πράσινου Ομολόγου) και απαρτίζεται από ανεξόφλητο κεφάλαιο ποσού €215.622 χιλ. πλέον δεδουλευμένους τόκους ποσού €1.676 χιλ. μείον αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης δανεισμού ποσού €2.664 χιλ. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, ο δανεισμός επιτρέπεται εντός ορισμένων ορίων, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιουσιακά στοιχεία (βλ. σχετικά ενότητα 3.6 «Θεσμικό Πλαίσιο»).

Την 31.12.2023 το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας διαμορφώθηκε σε 3,85%, ενώ το μέσο σταθμικό επιτόκιο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού διαμορφώθηκε σε 6,77% (μέσο σταθμικό του συνόλου του δανεισμού 3,90%). Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία δεν διαθέτει λογαριασμό υπερανάληψης. Η Εταιρεία δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι όροι των δανειακών συμβάσεων τηρούνται.

Πράσινο Ομόλογο

Στις 06.12.2021, η Εταιρεία προχώρησε επιτυχώς στην έκδοση πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) ποσού €120 εκατ., με λήξη την 06.12.2028, εισηγμένου στην κατηγορία των τίτλων σταθερού εισοδήματος στη ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (έναρξη διαπραγμάτευσης 07.12.2021). Το Πράσινο Ομόλογο της Εταιρείας περιλαμβάνεται στην ενότητα «ATHEX BONDS GREENet» του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η οποία θεσπίστηκε στα τέλη του 2021.

Τα συνολικά καθαρά (μετά την αφαίρεση των εξόδων έκδοσης συνολικού ποσού €3,8 εκατ., συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) αντληθέντα κεφάλαια, σύμφωνα με το από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο, έχουν ήδη χρησιμοποιηθεί και προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

- για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας, σε σχέση με περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα,
- για τη χρηματοδότηση των Πράσινων Επενδύσεων της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο, τα κριτήρια του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και εντός του πλαισίου που προδιαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999.

Στις 31.12.2023, και κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Πράσινου Ομολόγου ανήλθε σε €120 εκατ. (λογιστικό υπόλοιπο, κατά την 31.12.2023: €117,8 εκατ. συμπεριλαμβανομένων τόκων).

Σύμφωνα με τους όρους του Πράσινου Ομολόγου, η Εκδότρια αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη συμμετοχή της σε εταιρικό μετασχηματισμό με εξαιρέσεις και την αλλαγή της ελέγχουσας πλειοψηφίας. Περαιτέρω, η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να μην προβαίνει σε καταβολή οποιουδήποτε ποσού προς τους Μετόχους της υπό μορφή διανομής μερίσματος ή προσωρινού μερίσματος πέραν του ελάχιστου μερίσματος που επιτρέπεται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ (για το οποίο δεν υφίσταται ο σχετικός περιορισμός), ή επιστροφής κεφαλαίου ή οποιασδήποτε άλλης διανομής προς τους Μετόχους (σε μετρητά ή εις είδος), πέραν όσων επιβάλλονται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ ή/και άλλη ειδική νομοθεσία που διέπει την Εταιρεία, εάν κατά το χρόνο λήψης της σχετικής απόφασης υφίσταται ή μετά την καταβολή και συνεπεία αυτής επέλθει γεγονός καταγγελίας ή ουσιώδους δυσμενή μεταβολή, όπως ορίζονται

³³ Σημειώνεται ότι τα λογιστικά υπόλοιπα των δανείων που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας περιλαμβάνουν το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανείων πλέον δεδουλευμένους τόκους μείον αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης.

στο πρόγραμμα ΚΟΔ, καθώς και εάν δεν τηρείται ο δείκτης Καθαρό Χρέος / Αναπροσαρμοσμένο EBITDA < 4,5, σύμφωνα με τον όρο 14 (xi) του προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου (βλ. παράγοντα κινδύνου «*Η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις που προβλέπονται ή θα προβλέπονται στις χρηματοδοτικές της συμβάσεις*» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Ομολογιακά Δάνεια από Alpha Bank

Στις 07.10.2019, η εταιρεία «Noval Ανώνυμος Ελληνική Βιομηχανική Τουριστική και Εμπορική Εταιρεία» σύναψε σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €23 εκατ. με την Alpha Bank Α.Ε., με λήξη την 31.10.2031 (όπως τροποποιήθηκε διαδοχικά στις 31.10.2019, στις 19.10.2020 και στις 16.11.2021, το «Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank»). Οι ομολογίες είναι έντοκες, δωδεκαετούς διάρκειας. Το Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank αναδέχθηκε η Εκδότρια ως καθολική διάδοχος της εταιρείας «Noval Ανώνυμος Ελληνική Βιομηχανική Τουριστική και Εμπορική Εταιρεία», δυνάμει της υπ' αριθμόν 6889/19.09.2019 πράξης συγχώνευσης, που συνιστά την ιδρυτική πράξη της Εκδότριας.

Το εν λόγω δάνειο έχει εκταμιευθεί στο σύνολό του. Στις 31.12.2023 το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank ανήλθε σε €18,7 εκατ. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank ανέρχεται σε €18,05 εκατ.

Στις 19.10.2020, η Εκδότρια σύναψε δεύτερη σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank Α.Ε. ποσού έως €14 εκατ., με έντοκες ομολογίες δωδεκαετούς διάρκειας, με λήξη την 27.10.2032 (όπως τροποποιήθηκε στις 16.11.2021, το «Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank» και από κοινού με το Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank, τα «Ομολογιακά Δάνεια από Alpha Bank»).

Το εν λόγω δάνειο έχει εκταμιευθεί στο σύνολό του. Στις 31.12.2023 το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank ανήλθε σε €12,67 εκατ. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank ανήλθε σε €12,33 εκατ.

Τα Ομολογιακά Δάνεια από Alpha Bank εξασφαλίζονται με προσημειώσεις υποθήκης, Α' τάξης για το Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank και Β' τάξης για το Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank επί του ακινήτου της Εταιρείας «The Orbit», επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 στην Αθήνα και εκχώρηση αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων/της ασφαλιστικής αποζημίωσης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που ασφαλίζουν το ανωτέρω ακίνητο, και των απαιτήσεων από τα υφιστάμενα και μελλοντικά μισθωτήρια συμβόλαια επί του συνόλου των ιδιοκτησιών του ανωτέρω ακινήτου, τις οποίες εκμισθώνει ή θα εκμισθώσει στο μέλλον η Εκδότρια, και ενέχυρο επί του τραπεζικού λογαριασμού της Εκδότριας σε πίστωση του οποίου κατατίθενται τα μισθώματα από τις εκχωρηθείσες απαιτήσεις εκ των μισθωτηρίων.

Σύμφωνα με τους όρους των Ομολογιακών Δανείων από Alpha Bank, η Εκδότρια αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη συμμετοχή της σε εταιρικό μετασχηματισμό με εξαιρέσεις, στην αγορά ή απόκτηση με οποιοδήποτε τρόπο του μετοχικού κεφαλαίου ή παγίων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων άλλων εταιρειών με εξαιρέσεις, στην πώληση, εκμίσθωση ή με άλλο τρόπο εκποίηση, συμπεριλαμβανομένης της σύναψης συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης, επί του συνόλου ή μέρους του ακινήτου «The Orbit» της Εταιρείας, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 στην Αθήνα, στην παραχώρηση εμπράγματων βαρών επί του ίδιου ως άνω ακινήτου και στη χορήγηση δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, παρά μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, καθώς και στην άντληση νέων δανείων κατά παράβαση της απαίτησης περί σύμμετρης κατάταξης των εν λόγω δανειστών (στο μέτρο που οι τελευταίοι δεν καλύπτονται από εμπράγματα εξασφαλίσεις που παρασχέθηκαν στο πλαίσιο των ομολογιακών δανείων). Περαιτέρω, με την εξαίρεση της διανομής του ελάχιστου διανεμητέου ποσού βάσει του Νόμου ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να μην προβαίνει σε διανομές μερισμάτων ή επιστροφή κεφαλαίου προς τους Μετόχους, εφόσον συντρέχει γεγονός καταγγελίας των Ομολογιακών Δανείων από Alpha Bank (βλ. παράγοντα κινδύνου «*Η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις που προβλέπονται ή θα προβλέπονται στις χρηματοδοτικές της συμβάσεις*» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Ομολογιακά Δάνεια ΜΕΤΕΜ

Το 2007, η εταιρεία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων Ανώνυμος Εταιρία» («ΜΕΤΕΜ») σύναψε διαδοχικές συμβάσεις κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €12,5 εκατ. έκαστο (συνολικό ποσό εκδόσεων έως €37,5 εκατ.) με τις Alpha Bank Α.Ε. (στις 02.03.2007, ως τροποποιήθηκε στις 27.07.2007 και στις 16.11.2021), Eurobank Α.Ε. (στις 27.02.2007, ως τροποποιήθηκε στις 23.08.2007) και ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (στις 07.03.2007, ως τροποποιήθηκε στις 19.06.2007 και 17.08.2020) (εφεξής τα «Ομολογιακά Δάνεια ΜΕΤΕΜ»). Οι ομολογίες είναι δεκαοκταετούς αρχικής διάρκειας, με λήξη την 01.09.2025, την 02.03.2026 και 01.09.2025 αντίστοιχα. Τα Ομολογιακά Δάνεια ΜΕΤΕΜ αναδέχθηκε η Εκδότρια, ως καθολική διάδοχος, δυνάμει της υπ' αριθμόν 7033/5.10.2020 πράξης συγχώνευσης.

Τα εν λόγω δάνεια έχουν εκταμιευθεί στο σύνολό τους. Στις 31.12.2023, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου των Ομολογιακών Δανείων ΜΕΤΕΜ ανήλθε σε €8,35 εκατ. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο ανέρχεται σε €6,71 εκατ.

Σύμφωνα με τους όρους των Ομολογιακών Δανείων ΜΕΤΕΜ, η Εκδότρια αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου, στη συμμετοχή της σε εταιρικό μετασχηματισμό με εξαιρέσεις, στην αγορά ή απόκτηση με οποιοδήποτε τρόπο του μετοχικού κεφαλαίου ή παγίων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων άλλων εταιρειών με εξαιρέσεις, τη χορήγηση δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, παρά μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και στην άντληση νέων δανείων κατά παράβαση της απαίτησης περί σύμμετρης κατάταξης των εν λόγω δανειστών (στο μέτρο που οι τελευταίοι δεν καλύπτονται από εμπράγματα εξασφαλίσεις που παρασχέθηκαν στο πλαίσιο των ομολογιακών δανείων).

Ομολογιακά Δάνεια της ΕΤΕ

Στις 09.02.2021, η Εκδότρια προέβη στη σύναψη συμβάσεως παροχής πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (όπως τροποποιήθηκε με την από 09.02.2021 Πρόσθετη Πράξη και την από 12.10.2021 Τροποποιητική Πράξη, η «Πρώτη ΣΠΠΑΑΛ»). Το όριο της ανωτέρω πιστώσεως ορίστηκε στο ποσό των €12 εκατ. Η εν λόγω πίστωση παρασχέθηκε άνευ εξασφαλίσεων.

Στις 09.02.2021, η Εκδότρια προέβη στη σύναψη δεύτερης σύμβασης παροχής πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (όπως τροποποιήθηκε με την από 09.02.2021 Πρόσθετη Πράξη και τις από 30.06.2021 και 27.10.2021 Τροποποιητικές Πράξεις, η «Δεύτερη ΣΠΠΑΑΛ» από κοινού με την «Πρώτη ΣΠΠΑΑΛ»). Το όριο της πιστώσεως ορίστηκε στο ποσό των €43 εκατ.

Στις 28.02.2022, έγινε αναχρηματοδότηση και μετατροπή από βραχυπρόθεσμο σε μακροπρόθεσμο δανεισμό του συνολικού υπολοίπου των ανωτέρω αναφερόμενων ΣΠΠΑΑΛ με την ΕΤΕ (ποσού €44,45 εκατ.), μέσω της έκδοσης κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (με ημερομηνία 18.02.2022), με λήξη την 28.02.2025 (αναφορικά με τις ομολογίες που αφορούν τη μερική χρηματοδότηση του ΦΠΑ του έργου) και 28.02.2034, συνολικού κεφαλαίου έως €69 εκατ., με την ίδια τράπεζα («Ομολογιακό Δάνειο της ΕΤΕ»).

Στις 31.12.2023 το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του εν λόγω δανείου ανήλθε σε €42,46 εκατ. Κατά την ίδια ημερομηνία υπήρχε υπόλοιπο πιστωτικού ορίου ποσού €23,25 εκατ.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ανωτέρω δανείου, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανήλθε σε €42,06 εκατ. Κατά την ίδια ημερομηνία υπήρχε υπόλοιπο εγκεκριμένου πιστωτικού ορίου ποσού €23,25 εκατ.

Σύμφωνα με αλληλογραφία που αντηλλάγη μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, η ΕΤΕ έχει εγκρίνει ανανέωση του πιστωτικού ορίου των €23,25 εκατ. για μελλοντικές επενδύσεις της Εκδότριας και επιπλέον πιστωτικό όριο έως €12 εκατ. για την κάλυψη λειτουργικών και επενδυτικών αναγκών, υπό προϋποθέσεις.

Οι απαιτήσεις της τράπεζας από το ανωτέρω αναφερόμενο Ομολογιακό Δάνειο της ΕΤΕ εξασφαλίζονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της ΕΤΕ συνολικού ποσού έως €82.800 χιλ. επί των ακινήτων Εμπορικό Κέντρο "River West" και Εμπορικό Κατάστημα – Υπεραγορά ΙΚΕΑ, επί της Λεωφόρου Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, στον Δήμο Αιγάλεω Αττικής, εκχώρηση αιτία ενεχύρου Α' τάξης επί απαιτήσεων της Εκδότριας από τραπεζικούς λογαριασμούς που διατηρεί στην τράπεζα και συνδέονται με την εν λόγω χρηματοδότηση, εκχώρηση αιτία ενεχύρου Α' τάξης των δικαιωμάτων και

απαιτήσεων της Εκδότριας από κατασκευαστική σύμβαση αφορούσα έργα επέκτασης του Εμπορικού Κέντρου “River West” και ανάπτυξης του νέου ακινήτου στις πρώην εγκαταστάσεις της «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ», ενέχυρο επί απαιτήσεων από υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις μισθώσεων και ενεχυρίαση απαιτήσεων ασφαλιστικής αποζημίωσης από ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα Εμπορικό Κέντρο “River West”, Υπεραγορά IKEA και το ακίνητο που έχει αναγερθεί στις πρώην εγκαταστάσεις «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ», ήτοι το River West Open (Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου 1-3, Αιγάλεω, Αθήνα).

Σύμφωνα με του όρους του ανωτέρω δανείου, η Εκδότρια αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, τη μείωση ή επιστροφή του μετοχικού κεφαλαίου, πλην εξαιρέσεων, τη συμμετοχή της σε εταιρικό μετασχηματισμό υπό προϋποθέσεις, συμπεριλαμβανομένης της διατήρησης πλειοψηφικής συμμετοχής της Viohalco SA/NV στο μετοχικό κεφάλαιο του Εκδότη, ή τη μετατροπή της σε άλλη νομική μορφή, την εξαγορά άλλων εταιρειών, τη χορήγηση δανείων ή πιστώσεων, ασφαλειών ή εγγυήσεων, με εξαίρεση τα δάνεια προς το προσωπικό της Εκδότριας και των συναλλαγών με συνδεδεμένες εταιρείες, την παραχώρηση εμπραγμάτων βαρών επί εξασφαλισμένων ακινήτων/απαιτήσεων υπέρ της τράπεζας κατά τους όρους της σύμβασης (Εμπορικό Κέντρο “River West” και υπεραγορά IKEA, κλπ.), κατά τα ανωτέρω, καθώς και στην άντληση νέων δανείων κατά παράβαση της απαίτησης περί σύμμετρης κατάταξης των εν λόγω δανειστών. Περαιτέρω, η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να μην διανέμει μερίσματα, πέραν των κατ’ ελάχιστο υποχρεωτικώς διανεμητέων με βάση το Νόμο ΑΕΕΑΠ ποσών, σε περίπτωση που υφίσταται γεγονός καταγγελίας του δανείου (βλ. παράγοντα κινδύνου «Η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις που προβλέπονται ή θα προβλέπονται στις χρηματοδοτικές της συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Ομολογιακά Δάνεια «THE GRID»

Στις 16.11.2021, η εταιρεία THE GRID A.E. σύναψε σύμβαση κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως €146,8 εκατ. με την Τράπεζα Πειραιώς (το «Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID»).

Το Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID εξασφαλίζεται με προσημείωση υποθήκης Α’ τάξης ύψους έως € 104,16 εκατ. επί του ακινήτου της THE GRID A.E. κείμενο στο Μαρούσι Αττικής, θέση «Σωρός – Λογοθέτης» κι επί των οδών Χειμάρρας 10 – 12, Βελεστίνου και Γραβιάς, ενέχυρο επί τριών τραπεζικών λογαριασμών της εταιρείας, επί των απαιτήσεων της ασφαλιστικής αποζημίωσης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που ασφαλίζουν το ανωτέρω ακίνητο, επί των απαιτήσεων από τα υφιστάμενα και μελλοντικά μισθωτήρια συμβόλαια του ανωτέρω ακινήτου, καθώς και εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί των κοινών ονομαστικών μετοχών εκδόσεως της εταιρείας THE GRID A.E.

Στις 31.12.2023, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID ανερχόταν σε €20,02 εκατ.

Στις 08.09.2023, η THE GRID A.E. σύναψε νέα σύμβαση κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως €127 εκατ. με την ίδια ως ανωτέρω τράπεζα και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Τράπεζα Πειραιώς έως ποσό €65 εκατ. και ΤΑΑ έως ποσό €62 εκατ.) (το «Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID»), με σκοπό τη μερική χρηματοδότηση του επενδυτικού έργου της εταιρείας σε σχέση με την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων στο οικόπεδο ιδιοκτησίας της εταιρείας στο Μαρούσι. Τμήμα του νέου ομολογιακού δανείου θα χρησιμοποιηθεί για τη μερική αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου, το οποίο είχε χρηματοδοτήσει, εν μέρει, την αγορά της γης.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, στις 31.12.2023, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID ήταν μηδέν.

Το Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID αποπληρώθηκε ολοσχερώς ως ακολούθως:

- στις 22.01.2024, κατά ποσό €17,4 εκατ. με κεφάλαια που προήλθαν από την εκταμίευση του ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης (ως κατωτέρω περιγράφεται), και
- στις 26.02.2024, κατά ποσό €2,6 εκατ. από την πρώτη εκταμίευση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID ανέρχεται σε €17,6 εκατ. με λήξη την 26.02.2034.

Το Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID εξασφαλίζεται με προσημείωση υποθήκης Β' τάξης ύψους €152,4 εκατ., επί του ακινήτου της THE GRID Α.Ε. κείμενο στο Μαρούσι Αττικής, θέση «Σωρός – Λογοθέτης» κι επί των οδών Χειμάρρας 10 – 12, Βελεστίνου και Γραβιάς, και ενέχυρο επί κοινών ονομαστικών μετοχών Β' τάξης καθώς και ενέχυρο Β' τάξης επί (τεσσάρων) τραπεζικών λογαριασμών της THE GRID Α.Ε. και ενέχυρο Α' τάξης επί ενός νέου (πρόσθετου) τραπεζικού λογαριασμού της εταιρείας. Σημειώνεται ότι, κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID, προγραμματίζεται η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID σε Α' τάξης. Περαιτέρω, το Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID ασφαλίζεται μέσω ενεχύρου επί των εκδοθεισών ομολογιών του ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης καθώς και εκχώρησης αιτία ενεχύρου του συνόλου των εξ αυτών απαιτήσεων της Εταιρείας και της MAVANI HOLDINGS LIMITED υπό την ιδιότητά τους ως ομολογιούχων, κατά τα κατωτέρω αναφερόμενα.

Σύμφωνα με τους όρους του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου, η THE GRID Α.Ε. αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν μεταξύ άλλων, στη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, στη διανομή μερισμάτων πέραν του νομίμου, στη μεταβολή του ελέγχου της THE GRID Α.Ε. (με εξαιρέσεις), στους εταιρικούς μετασχηματισμούς (με εξαιρέσεις), στην αγορά ή απόκτηση με οποιοδήποτε τρόπο του μετοχικού κεφαλαίου (με εξαιρέσεις) ή παγίων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων άλλων εταιρειών, στην πώληση, εκμίσθωση ή με άλλο τρόπο εκποίηση, συμπεριλαμβανομένης της σύναψης συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης, επί του συνόλου ή μέρους του συνόλου και των τμημάτων του ακινήτου της, στη χορήγηση δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, καθώς και στην άντληση νέων δανείων, συμπεριλαμβανομένης της παράβασης απαίτησης περί σύμμετρης κατάταξης των εν λόγω δανειστών (pari passu) (στο μέτρο που οι τελευταίοι δεν κατατάσσονται προνομιακά εκ του νόμου ή καλύπτονται από εμπράγματα εξασφαλίσεις που παρασχέθηκαν στο πλαίσιο των ομολογιακών δανείων). Σημειώνεται ότι η THE GRID Α.Ε. αναλαμβάνει την υποχρέωση να εξασφαλίζει, μέσω αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου ή παροχής δανείου από τους μετόχους της μειωμένης σε σχέση με το Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID εξασφάλισης, την ίδια συμμετοχή της στο επενδυτικό έργο της εταιρείας, την κατάθεση σε ενεχυρασμένο λογαριασμό της THE GRID Α.Ε. εν είδει εξασφάλισης μέρους των απαιτήσεων από το δάνειο (DSRA), εφόσον η τελευταία δεν εξασφαλίζει συγκεκριμένο ποσοστό συμβατικά εξασφαλισμένων ετήσιων μισθωμάτων ανάλογα με την πρόοδο περάτωσης του έργου.

Η Εκδότρια κατέχει το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID Α.Ε.

ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID Α.Ε. και των μετόχων της, ήτοι της Εταιρείας και της MAVANI HOLDINGS LIMITED σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης ύψους έως €20.500.000, με σκοπό την άντληση κεφαλαίου κίνησης για τους σκοπούς ανάπτυξης του ακινήτου της εταιρείας στο Μαρούσι (σύγχρονο συγκρότημα γραφείων και καταστημάτων) και των λειτουργικών αναγκών αυτής, αλλά και τη χρηματοδότηση του ενεχυριασμένου λογαριασμού της THE GRID Α.Ε. (DSRA), ο οποίος έχει παραχωρηθεί προς εξασφάλιση του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID (το «ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης»). Στο πλαίσιο αυτό, στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID Α.Ε., έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του εν λόγω ομολογιακού δανείου με την έκδοση από την THE GRID Α.Ε. και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού €17,55 εκατ., το μεγαλύτερο μέρος του οποίου χρησιμοποιήθηκε για τη μερική αποπληρωμή του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου THE GRID, ως ανωτέρω αναφέρεται. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του εν λόγω δανείου ανέρχεται σε €17,55 εκατ. με λήξη μία εργάσιμη ημέρα μετά την 26.02.2034.

Σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης, το σύνολο των εξ αυτού απαιτήσεων έπονται σε προτεραιότητα εξόφλησης των πάσης φύσεως απαιτήσεων εκ του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου THE GRID. Περαιτέρω, η Εταιρεία και η MAVANI HOLDINGS LIMITED, δυνάμει της από 25.01.2024 σύμβασης ενεχύρασης ομολογιών δανείου και σύστασης εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας, συνέστησαν ενέχυρο Α' τάξης επί των ομολογιών του ΚΟΔ Μειωμένης Εξασφάλισης και εκχώρησαν αιτία ενεχύρου το σύνολο των εξ αυτού απαιτήσεων τους έναντι της THE GRID

Α.Ε. υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς προς εξασφάλιση των παντός είδους απαιτήσεων της τελευταίας υπό το Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο THE GRID.

ΜΟΔ

Στις 05.10.2023, η Εταιρεία προχώρησε, δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και της από 06.09.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στη σύναψη Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου και Σύμβασης Κάλυψης με την EBRD για την 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 έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου Μετοχές) ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1) ανά ομολογία, που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων, με στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά πιστοποιημένων έργων της Εταιρείας.

Τόσο κατά την 31.12.2023, όσο και κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ποσό που έχει εκταμειωθεί από το ΜΟΔ ανέρχεται σε €10.050.000, το οποίο παραμένει ανεξόφλητο στο σύνολό του. Βάσει των όρων του ΜΟΔ, δεν προβλέπεται να γίνει άλλη εκταμίευση από την Εταιρεία ή αποπληρωμή προς την EBRD έως τη Μετατροπή.

Σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ, οι κυριότεροι των οποίων περιλαμβάνονται στο πρακτικό της από 04.09.2023 ΕΓΣ και το οποίο αποτελεί έγγραφο στη διάθεση του κοινού, το τελευταίο κατέστη υποχρεωτικώς μετατρέψιμο σε κοινές, άυλες, ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές της Εταιρείας την 17.05.2024, ήτοι την ημερομηνία κατά την οποία έλαβε χώρα το Γεγονός Υποχρεωτικής Μετατροπής. Η Μετατροπή θα λάβει χώρα μετά και την απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας για την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης, δηλαδή με αμέσως επόμενη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατά την ίδια ημερομηνία, σύμφωνα με το άρθρο 71 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και τους σχετικούς όρους του ΜΟΔ (βλ. σχετικά ενότητα «4.10 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Το ανώτατο όριο συμμετοχής της EBRD στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (το «Ανώτατο Όριο Συμμετοχής») ορίζεται ως εξής: (i) σε περίπτωση που το ποσοστό της επιτευχθείσας διασποράς στο πλαίσιο της Εισαγωγής είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 25% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένης της συμμετοχής της EBRD στον υπολογισμό του ως άνω ποσοστού διασποράς), το Ανώτατο Όριο Συμμετοχής της EBRD ορίζεται στο 10% του ως άνω ποσοστού της συνολικής διασποράς, ή (ii) σε περίπτωση που το ποσοστό της επιτευχθείσας διασποράς στο πλαίσιο της Εισαγωγής είναι μικρότερο του 25% αλλά ίσο ή μεγαλύτερο του 15% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένης της συμμετοχής της EBRD στον υπολογισμό του ως άνω ποσοστού διασποράς), το Ανώτατο Όριο Συμμετοχής της EBRD ορίζεται στο 8% του ποσοστού της συνολικής διασποράς. Δεδομένου του ύψους της Αύξησης, όπως αυτό ορίστηκε με την από 17.05.2024 Απόφαση του Δ.Σ. της Εκδότριας, το Ανώτατο Όριο Συμμετοχής της EBRD ορίζεται σε 8% του ποσοστού της συνολικής διασποράς (συμπεριλαμβανομένης της συμμετοχής της EBRD στον υπολογισμό του ποσοστού διασποράς). Για τον αριθμό των Εκ Μετατροπής Μετοχών, βλ. ενότητα 4.5.5 «Ενδεικτικό Σενάριο αναφορικά με τη Μετατροπή» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ, η τιμή μετατροπής των ομολογιών σε Μετοχές της Εταιρείας ορίστηκε ως η χαμηλότερη μεταξύ: (α) της τιμής διάθεσης των Μετοχών της Εταιρείας στο πλαίσιο της Αύξησης, (β) της τιμής ανά Μετοχή που προκύπτει από τη διαίρεση της καθαρής αξίας ενεργητικού της Εταιρείας υπολογιζομένης κατά την 30^η Ιουνίου 2022 με τον συνολικό αριθμό των Μετοχών της Εταιρείας κατά την ίδια ημερομηνία (30.06.2022), μειωμένης κατά ποσοστό 15%, ήτοι €2,80275³⁴ ανά Μετοχή, (γ) της τιμής διάθεσης των Μετοχών της Εταιρείας σε τρίτους στο πλαίσιο επιτρεπόμενης, σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ, αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που τυχόν αποφασιστεί. Η περίπτωση (γ) είναι μη εφαρμόσιμη δεδομένου ότι μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου καμία τέτοια αύξηση δεν έλαβε χώρα.

³⁴ Βάσει της αντίστροφης διάσπασης (reverse split) (2,5:1), η οποία αποφασίσθηκε στην από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον ανώτατο αριθμό νέων Μετοχών που δύνανται να εκδοθούν λόγω της Μετατροπής από την Εταιρεία, βλ. ενότητα 4.9 «Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Στο πλαίσιο της υπογραφής του προγράμματος του ΜΟΔ, η Εταιρεία σύναψε την από 05.10.2023 σύμβαση πλαισίου συνεργασίας με την EBRD, η οποία μεταξύ άλλων προβλέπει υποχρεώσεις της Εταιρείας για συμμόρφωσή της με πολιτικές εταιρικής διακυβέρνησης, προστασίας του περιβάλλοντος και κοινωνικής ευθύνης. Η σύμβαση πλαισίου συνεργασίας είναι σε ισχύ από την υπογραφή της, με την εξαίρεση συγκεκριμένων διατάξεων που θα παύσουν να ισχύουν από την Εισαγωγή και εφεξής, και θα παραμένει σε ισχύ για όσο χρονικό διάστημα η EBRD συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Το ποσό του ΜΟΔ που τυχόν δεν θα μετατραπεί σε Μετοχές της Εταιρείας κατά τη Μετατροπή θα καταβληθεί σε μετρητά στην EBRD³⁵ από την Εταιρεία κατά τους όρους του ΜΟΔ, ήτοι εντός του Ιουνίου 2024 (βλ. ενότητα 4.5.5 «Ενδεικτικό Σενάριο αναφορικά με τη Μετατροπή»).

3.22.2 Λοιπές Σημαντικές Συμβάσεις

Σύμβαση με θεματοφύλακα

Στις 17.09.2021, η Εταιρεία σύναψε με την Τράπεζα EUROBANK σύμβαση υπηρεσιών θεματοφυλακής σύμφωνα με τα σχετικά οριζόμενα στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, το Ν. 4209/2013 και τις σχετικές αποφάσεις και πράξεις των αρμόδιων αρχών, ως ισχύουν. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει τη φύλαξη των χρηματοπιστωτικών μέσων της Εταιρείας τα οποία είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμό επ' ονοματί της ή σε λογαριασμό επ' ονόματι του θεματοφύλακα για λογαριασμό της Εταιρείας, των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, τη διοικητική διαχείριση αυτών για λογαριασμό της και την πραγματοποίηση και παρακολούθηση της εκκαθάρισης και του διακανονισμού των συναλλαγών της σε χρηματοπιστωτικά μέσα που είναι κατατεθειμένα στην Τράπεζα EUROBANK. Στη σύμβαση προβλέπονται οι περιπτώσεις ευθύνης του θεματοφύλακα και της Εταιρείας, οι περιπτώσεις όπου δεν γεννάται ζήτημα ευθύνης τους, καθώς και η υπό προϋποθέσεις δυνατότητα περαιτέρω ανάθεσης της φύλαξης των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας σε τρίτο υποθεματοφύλακα και η δυνατότητα του τρίτου υποθεματοφύλακα να αναθέσει περαιτέρω τις ανατεθείσες σε αυτόν λειτουργίες.

Η σύμβαση είναι αορίστου διάρκειας με δυνατότητα κάθε μέρος να καταγγείλει αυτήν κατόπιν σχετικής έγγραφης προειδοποίησης, ενώ προβλέπεται και απρόθεσμη καταγγελία σε περίπτωση που συντρέχει σπουδαίος λόγος.

Η Τράπεζα EUROBANK δικαιούται αμοιβή για την παροχή των υπηρεσιών της στο πλαίσιο της σύμβασης θεματοφυλακής, η οποία υπολογίζεται σε μονάδες βάσης ετησίως επί της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας και καταβάλλεται σε δύο δόσεις ανά έτος.

³⁵ Σημειώνεται ότι για την αποπληρωμή δεν θα χρησιμοποιηθούν αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης.

3.23 Διαθέσιμα Έγγραφα

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα ακόλουθα έγγραφα, επί των οποίων δύναται να διενεργηθεί έλεγχος, θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ependytes/ipo-prospectus/>), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας.
- Ακριβές αντίγραφο του πρακτικού της από 04.09.2023 Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης, που αποφάσισε, μεταξύ άλλων θεμάτων, την Εισαγωγή και την έκδοση του ΜΟΔ.
- Ακριβές αντίγραφο του πρακτικού της από 17.05.2024 συνεδρίασης Δ.Σ. της Εταιρείας που αποφάσισε την Αύξηση και την Εισαγωγή.
- Η από 21.05.2024 Επιστολή Νομικού Ελέγχου, συνταχθείσα από τη δικηγορική εταιρεία «Καρατζά και Συνεργάτες».
- Η από 22.05.2024 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών», συνταχθείσα από την PwC.
- Η από 22.05.2024 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Διασφάλισης πέραν Ελέγχου και Επισκόπησης Ιστορικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης», επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, απόσπασμα της οποίας περιλαμβάνεται στην ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης», συνταχθείσα από την ελεγκτική εταιρεία PwC.
- Οι Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023, οι οποίες διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές.
- Η εγκεκριμένη από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2023, η οποία περιλαμβάνει και τις ελεγμένες εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2023, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει ΔΠΧΑ, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>),
- Η εγκεκριμένη από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022, η οποία περιλαμβάνει και τις ελεγμένες εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει ΔΠΧΑ, εγκρίθηκαν από την Τακτική Γ.Σ. των Μετόχων της Εταιρείας της 08.06.2023, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>),
- Η εγκεκριμένη από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021, η οποία περιλαμβάνει και τις ελεγμένες εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει ΔΠΧΑ, εγκρίθηκαν από την Τακτική Γ.Σ. των Μετόχων της Εταιρείας της 01.06.2022, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>),
- Οι Καταστάσεις Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2023, 31.12.2022 και 31.12.2021, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και οι εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την PwC που έχουν εκδοθεί για αυτές και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>).

Άλλες πληροφορίες που διατίθενται στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των πληροφοριών που αναφέρονται στην παρούσα ενότητα και είναι διαθέσιμες στις παραπάνω ηλεκτρονικές διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.24 Πρόσθετες Πληροφορίες

3.24.1 Μετοχικό Κεφάλαιο

Σύμφωνα με το τελευταίο εν ισχύ καταστατικό της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ποσό €268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές Μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας σχηματίσθηκε ως εξής:

- Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίσθηκε αρχικά, κατά τη σύσταση της Εταιρείας, σε ποσό €225.358.652, διαιρούμενο συνολικά σε 225.358.652 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δημιουργήθηκε:

Α) Από το άθροισμα των καθαρών θέσεων των συγχωνευόμενων εδρευουσών στην Αθήνα ανωνύμων εταιρειών:

α) «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», με καθαρή θέση ποσού €101.105.846,21 εκ του οποίου ποσό €78.538,76 που αντιστοιχεί σε αφορολόγητο αποθεματικό ειδικών διατάξεων νόμου δεν κεφαλαιοποιείται, πλέον μετρητών ποσού €0,55 το οποίο κατέθεσε απευθείας η μοναδική μέτοχός της «Viohalco SA/NV» χάριν στρογγυλοποίησης, και

β) «ΒΕΤ Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», με καθαρή θέση ποσού €4.795.180,39 εκ του οποίου ποσό €238.283,78 που αντιστοιχεί σε αφορολόγητο αποθεματικό ειδικών διατάξεων νόμου δεν κεφαλαιοποιείται, πλέον μετρητών ποσού €0,39 το οποίο κατέθεσε απευθείας η μοναδική μέτοχός της «CENERGY HOLDINGS SA» χάριν στρογγυλοποίησης.

Β) Με εισφορά εις είδος, και συγκεκριμένα, ακίνητης περιουσίας (πλέον μετρητών για σκοπούς στρογγυλοποίησης) από τις εξής εταιρείες:

α) «Viohalco SA/NV» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας €101.585.770,69 και σε μετρητά €0,31,

β) «ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας €6.378.626,10 και σε μετρητά €0,90,

γ) «Metalco Bulgaria EAD» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας €5.866.854,82 και σε μετρητά €0,18,

δ) «ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας €3.264.240,18 και σε μετρητά €0,82,

ε) «Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας €485.061,14 και σε μετρητά €0,86,

στ) «FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «FITCO ΑΕ» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας €1.815.066,14 και σε μετρητά €0,86 και

ζ) «ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΕ» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας €378.823,60 και σε μετρητά €0,40.

- Με την από 02.10.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €21.962.959, συνεπεία της συγχώνευσης διά απορρόφησης της ανώνυμης εταιρείας «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», συμφώνως με τις διατάξεις των άρθρων 6-22 του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972, με την ακύρωση των υφιστάμενων μετοχών και την έκδοση 247.321.611 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη.

- Με την από 23.06.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των €21.346.259 με εισφορές σε είδος ακινήτων και μετοχών εκδόσεως εταιρειών που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Ν. 4548/2018 (άρθρα 17 και 20 επ. του Ν. 4548/2018) και τις οικείες διατάξεις του Ν. 2778/1999, μέσω της έκδοσης 21.346.259 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων Μετόχων της, στο μέτρο που δεν εισφέρουν νέα περιουσιακά στοιχεία στο πλαίσιο της εν λόγω αύξησης.
- Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου (ΑΜΚ) με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Το ποσό της ΑΜΚ ανήλθε σε €21.346.259. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε ποσό υπέρ το άρτιο ύψους €5.956.058,67. Η εν λόγω ΑΜΚ αποφασίστηκε με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 23.06.2022 και:
 - ο χορηγήθηκε άδεια για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δυνάμει της με αριθμό 415/27.06.2022 Απόφασης της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενώ
 - η ανωτέρω τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε δυνάμει της με αριθμό πρωτοκόλλου 2650510ΑΠ/27.06.2022 και Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2895974 απόφασης του Τμήματος Εισηγμένων Α.Ε. της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς και Προστασίας Καταναλωτή της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και έλαβε χώρα η σχετική ανακοίνωση έγκρισης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Κατόπιν της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €268.667.870, διαιρούμενο σε 268.667.870 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστης.

Με την από 04.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκαν τα εξής:

- η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €40 με καταβολή μετρητών και έκδοση 40 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη. Συνεπεία των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €268.667.910, διαιρούμενο σε 268.667.910 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστης.
- η αύξηση της ονομαστικής αξίας των Μετοχών της Εταιρείας από €1,00 ανά εκάστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή σε €2,5 ανά εκάστη, 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).

Κατά συνέπεια, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε σε ποσό €268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,5 εκάστης.

Με την ίδια από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η έκδοση του ΜΟΔ, το οποίο κατέστη υποχρεωτικώς μετατρέψιμο σε κοινές, άυλες, ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές της Εταιρείας κατά την 20.05.2024, ημερομηνία κατά την οποία επήλθε το Γεγονός Υποχρεωτικής Μετατροπής. Η Μετατροπή θα λάβει χώρα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 71 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και τους σχετικούς όρους του ΜΟΔ κατά την ίδια ημερομηνία, αλλά μετά και την απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας για την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης και θα ανέρχεται στο Ανώτατο Όριο Συμμετοχής, σύμφωνα με το μηχανισμό που αναφέρεται αναλυτικά ανωτέρω (βλ. σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Οι Εκ Μετατροπής Μετοχές δεν αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς και θα αναληφθούν στο σύνολό τους από την EBRD.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά το πέρας της Αύξησης και με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχεται σε €312.137.972,50, διαιρούμενο σε 124.855.189 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη.

Το κατά τα ανωτέρω μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα προσαρμοσθεί περαιτέρω κατ' αρ. 71 παρ. 4 του Ν. 4548/1028, μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και την ως άνω πιστοποίηση της τελικής κάλυψης της Αύξησης, με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας βάσει της Μετατροπής με την έκδοση 1.576.769 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών και με δικαίωμα ψήφου Μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη, κατά τους όρους του ΜΟΔ και την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης.

Με εξαίρεση την Αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο.

Όσον αφορά στις Μετοχές της Εταιρείας:

- μπορούν να μεταβιβάζονται ελεύθερα (βλ. σχετικά ενότητα 3.14. «Κύριοι Μέτοχοι» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- κάθε κοινή Μετοχή παρέχει στον κάτοχο το δικαίωμα να ψηφίζει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων,
- η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει ανταλλάξιμους τίτλους ή τίτλους κτήσης Μετοχών,
- η Εταιρεία έχει εκδώσει μετατρέψιμους τίτλους με τη μορφή κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου Μετοχές) ονομαστικών ομολογιών δυνάμει του ΜΟΔ (βλ. σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), και
- δεν υπάρχουν εκκρεμείς αποφάσεις που να επιτρέπουν την έκδοση μετατρέψιμων τίτλων ή κοινών Μετοχών.

Επίσης, σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας, με την επιφύλαξη της Μετατροπής, δεν υφίσταται δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο, ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου πλην της παρούσας Αύξησης, ούτε δικαίωμα προαίρεσης για το κεφάλαιο της Εταιρείας ή συμφωνία υπό όρους ή άνευ όρων που προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης. Δεν υφίστανται Μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο. Επιπλέον, δεν υφίστανται Μετοχές της Εταιρείας οι οποίες να κατέχονται από την ίδια ή για λογαριασμό της ή από θυγατρικές της.

3.24.2 Ιδρυτική Πράξη και Καταστατικό

Η Εταιρεία συστάθηκε ως ΑΕΕΑΠ κατά το Νόμο ΑΕΕΑΠ 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., δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευομένων εταιριών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: Viohalco SA/NV, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848/14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.

Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337/3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

Σκοπός της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και η διενέργεια επενδύσεων σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και η, υπό τους περιορισμούς του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας άπτεται της λειτουργίας της Εταιρείας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) με εσωτερική διαχείριση, κατά την έννοια του Ν. 4209/2013 «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Η νομική κατάσταση της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία.

Δεν υφίστανται στο Καταστατικό της Εταιρείας δικαιώματα, περιορισμοί και προνόμια που συνδέονται με τις Μετοχές της Εταιρείας πέραν αυτών που ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας, δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του κανονισμού λειτουργίας της Εκδότριας, της οποίας η εφαρμογή ενδέχεται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει αλλαγή στον έλεγχο της Εκδότριας.

Δεν υφίστανται όροι σε σχέση με τις ενέργειες που απαιτούνται για τη μεταβολή των δικαιωμάτων Μετόχων, οι οποίοι να είναι αυστηρότεροι από ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία. Για τη μεταβολή των δικαιωμάτων των Μετόχων, που προβλέπονται στο Καταστατικό, απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και τροποποίηση της σχετικής καταστατικής διάταξης με την απαρτία και πλειοψηφία που ορίζεται στα άρθρα 130 και 132 του Ν. 4548/2018, καθώς και στις λοιπές κατά περίπτωση εφαρμοστέες διατάξεις αυτού του νόμου. Σχετικώς, σημειώνεται ότι δικαιώματα Μετόχων που απορρέουν απευθείας εκ του νόμου δεν δύναται να περιοριστούν, καταργηθούν ή άλλως μεταβληθούν επί τα χείρω, εκτός εάν άλλως προβλέπεται ρητά στην οικεία νομοθετική ή κανονιστική διάταξη και σύμφωνα με τους όρους και υπό τις προϋποθέσεις αυτής.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του Καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του Κανονισμού Λειτουργίας της Εκδότριας η οποία καθορίζει το όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται πέραν των προβλεπόμενων στο Ν. 3556/2007 «Προϋποθέσεις διαφάνειας για την πληροφόρηση σχετικά με εκδότες των οποίων οι κινητές αξίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά και άλλες διατάξεις» και των οποίων κράτος - μέλος καταγωγής είναι η Ελλάδα, στα άρθρα 4-10 της απόφασης 1/434/3.7.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή σε άλλη τυχόν εφαρμοζόμενη διάταξη νόμου ή κανονιστικής πράξης.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του Καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του Κανονισμού Λειτουργίας της Εκδότριας η οποία περιγράφει όρους που διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο του κεφαλαίου αυστηρότερους από ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Σχετικά με τα δικαιώματα των Μετόχων, βλ. ενότητα 4.3 «Δικαιώματα Μετόχων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες

4.1.1 Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι κατά την άποψή της το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για τη χρηματοδότηση των τρεχουσών δραστηριοτήτων της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σημειώνεται ότι συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης επί της δήλωσης επάρκειας κεφαλαίου κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, από την PwC, η οποία διενεργήθηκε βάσει του Διεθνούς Προτύπου Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «Αναθέσεις διασφάλισης εκτός από ελέγχους και επισκοπήσεις ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών» (ISAE 3000) (Αναθεωρημένο).

Η ελεγκτική εταιρεία PwC στην από 22.05.2024 ανωτέρω αναφερόμενη Έκθεση Διασφάλισης εκφράζει το συμπέρασμα ότι «Κατά τη γνώμη μας, και με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας η Δήλωση³⁶, η οποία καταλήγει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης διασφάλισης είναι επαρκές, έχει διατυπωθεί κατάλληλα από κάθε ουσιώδη άποψη και είναι εύλογα διατυπωμένη στην Ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου».

Η Έκθεση Διασφάλισης είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό (βλ. ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου), κατόπιν συναίνεσης της PwC.

4.1.2 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται η κεφαλαιοποίηση και χρέος καθώς και οι συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές της Εταιρείας σύμφωνα με τα στοιχεία των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ	
(ποσά σε χιλ. €)	31.12.2023
Συνολικό τρέχον χρέος (συμπεριλαμβανομένου του υφιστάμενου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους) (Α) ⁽¹⁾	11.517
- Εγγυημένο (Guaranteed)	-
- Εξασφαλισμένο (Secured) ⁽²⁾	3.963
- Μη εγγυημένο / μη εξασφαλισμένο ⁽³⁾	7.554
Συνολικό μη τρέχον χρέος (εξαιρουμένου του υφιστάμενου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους) (Β) ⁽⁴⁾	216.781
- Εγγυημένο (Guaranteed)	-
- Εξασφαλισμένο (Secured) ⁽⁵⁾	70.919
- Μη εγγυημένο / μη εξασφαλισμένο ⁽⁶⁾	145.861
Ίδια Κεφάλαια (Γ)	362.778
- Μετοχικό κεφάλαιο ⁽⁷⁾	268.668
- Αποθεματικά ⁽⁸⁾	94.110
Σύνολο (Α)+(Β)+(Γ)	591.075

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Στον ανωτέρω πίνακα δεν λαμβάνεται υπόψη η Αύξηση.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

³⁶ Η επ' ονόματι «Δήλωση» στην Έκθεση Διασφάλισης επί της δήλωσης επάρκειας κεφαλαίου κίνησης έχει ορισθεί ως η Δήλωση Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Εταιρείας

Σημειώσεις:

(1) Στο «Συνολικό τρέχον χρέος (συμπεριλαμβανομένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους)» περιλαμβάνονται το βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και το βραχυπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων κατά το ΔΠΧΑ16.

(2) Το τρέχον χρέος με εμπράγματες εξασφαλίσεις, ποσού €3.963 χιλ., περιλαμβάνει τα εξής:

i) Τρέχον μέρος του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου από Alpha Bank, με λήξη την 27.10.2032, λογιστικού υπολοίπου ποσού €808 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

ii) Τρέχον μέρος του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank, με λήξη την 31.10.2031, λογιστικού υπολοίπου ποσού €1.365 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

iii) Δεδουλευμένους τόκους ποσού €109 χιλ. του Ομολογιακού Δανείου της ΕΤΕ, με λήξη την 28.02.2025. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

iv) Τρέχον μέρος του Ομολογιακού Δανείου της ΕΤΕ, με λήξη την 28.02.2034, συνολικού λογιστικού υπολοίπου ποσού €1.681 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

(3) Το τρέχον χρέος χωρίς εμπράγματες εξασφαλίσεις ποσού, €7.554 χιλ., περιλαμβάνει τα εξής:

i) Βραχυπρόθεσμο δάνειο χωρίς εμπράγματες εξασφαλίσεις από την Alpha Bank προς την Εταιρεία, με λήξη την 09.05.2024, λογιστικού υπολοίπου ποσού €3.459 χιλ.

ii) Τρέχον μέρος των Ομολογιακών Δανείων ΜΕΤΕΜ, με λήξη την 01.09.2025, 02.03.2026 και 01.09.2025, αντίστοιχα, συνολικού λογιστικού υπολοίπου ποσού €3.463 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

iii) Δεδουλευμένους τόκους ποσού €230 χιλ. του Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας, χωρίς εμπράγματες εξασφαλίσεις, με λήξη την 06.12.2028. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

iv) Δεδουλευμένους τόκους ποσού €52 χιλ. του ΜΟΔ, με λήξη την 12.12.2026. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

v) Τρέχον μέρος υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων κατά το ΔΠΧΑ16, με λογιστική αξία €350 χιλ.

(4) Στο «Συνολικό μη τρέχον χρέος (εξαιρουμένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους)» περιλαμβάνονται το μακροπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το μακροπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων.

(5) Το μη τρέχον χρέος με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, ποσού €70.919 χιλ., περιλαμβάνει τα εξής:

i) Το μη τρέχον μέρος του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου από Alpha Bank, με λήξη την 27.10.2032, καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €12.000 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

ii) Το μη τρέχον μέρος του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου από Alpha Bank, με λήξη την 31.10.2031, καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €17.400 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

iii) Το μη τρέχον μέρος του Ομολογιακού Δανείου της ΕΤΕ, με λήξη την 28.02.2025, λογιστικού υπολοίπου ποσού €3.691 χιλ. (καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €3.700 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

iv) Το μη τρέχον μέρος του Ομολογιακού Δανείου της ΕΤΕ, με λήξη την 28.02.2034, συνολικού λογιστικού υπολοίπου ποσού €37.829 χιλ. (συνολικού καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €37.961 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

(6) Οι μη τρέχουσες υποχρεώσεις χωρίς εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, ποσού €145.861 χιλ., περιλαμβάνει τα εξής:

i) Το μη τρέχον μέρος των Ομολογιακών Δανείων ΜΕΤΕΜ, με λήξη την 01.09.2025, 02.03.2026 και 01.09.2025, αντίστοιχα, συνολικού καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €5.020 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

ii) Το μη τρέχον μέρος του Πράσινου Ομολόγου χωρίς εμπράγματες εξασφαλίσεις της Εταιρείας, με λήξη την 06.12.2028, ανεξόφλητου λογιστικού υπολοίπου ποσού €117.605 χιλ. (καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου €120.000 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

iii) Το μη τρέχον μέρος του ΜΟΔ, με λήξη την 12.12.2026, ανεξόφλητου λογιστικού υπολοίπου ποσού €9.923 χιλ. (καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €10.050 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

iv) Το μη τρέχον μέρος υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων, κατά το ΔΠΧΑ 16, με λογιστική αξία €13.314 χιλ.

(7) Αντιπροσωπεύει το μετοχικό κεφάλαιο της 31ης Δεκεμβρίου 2023, το οποίο αναλύεται σε 107.467 χιλ. Μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη.

(8) Τα αποθεματικά περιλαμβάνουν :

i. αφορολόγητα αποθεματικά (κατά ποσό €317 χιλ.) ειδικών διατάξεων νόμων των συγχωνευόμενων εταιρειών, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύστασή της στις 15.10.2019,

a. από τη NOVAL Α.Ε. αποθεματικά ύψους €79 χιλ.,

b. από τη BET Α.Ε. αποθεματικά ύψους €238 χιλ.,

ii. έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ Α.Ε. ύψους €1.170 χιλ.,

iii. αποθεματικό αντιστάθμισης €101 χιλ.,

iv. αποθεματικά υπέρ το άρτιο ύψους €5.956 χιλ., και

v. κέρδη εις νέον όπως αυτά γνωστοποιούνται στο λογαριασμό «Κέρδη εις νέον» στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2022 και ανέρχονται σε ποσό €88.753 χιλ., αφαιρουμένων των δηλωθέντων μερισμάτων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 και ανήλθαν σε €2.187 χιλ. Τα Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €63.723 χιλ. και δεν συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι αποθεματικά.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023:

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΟΦΕΙΛΕΣ	
(ποσά σε χιλ. €)	31.12.2023
A. Ταμειακά διαθέσιμα ⁽¹⁾	2
B. Ταμειακά ισοδύναμα ⁽¹⁾	74.576
Γ. Άλλα τρέχοντα χρηματοδοτικά στοιχεία ενεργητικού	-
Δ. Ρευστότητα (A+B+Γ)	74.578
E. Τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (συμπεριλαμβανομένων των χρεωστικών μέσων, εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους) ⁽²⁾	3.809
ΣΤ. Τρέχον μέρος του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους ⁽³⁾	7.708
Ζ. Τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (E+ΣΤ)	11.517
Η. Καθαρές τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (Ζ-Δ)	(63.062)
Θ. Μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος και των χρεωστικών μέσων) ⁽⁴⁾	216.781
Ι. Χρεωστικά Μέσα	-
ΙΑ. Μη τρέχουσα διαπραγμάτευση και άλλες ληξιπρόθεσμες οφειλές	-
ΙΒ. Μη τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (Θ+ΙΑ)	216.781
ΙΓ. Συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές (Η+ΙΒ)	153.719

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Σημειώσεις:

(1) Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα συνολικού ποσού €74.578 χιλ. απαρτίζονται από :

- i) το ταμείο ποσού €2 χιλ.,
 - ii) καταθέσεις όψεως σε τραπεζικούς λογαριασμούς ποσού €26.576 χιλ., εκ των οποίων ενεχυριασμένοι λογαριασμοί ποσού €4.811 χιλ., και
 - iii) προθεσμιακές καταθέσεις ποσού €48.000 χιλ.,
- όπως αυτά γνωστοποιούνται στο λογαριασμό «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2023.

(2) Το «Τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (συμπεριλαμβανομένων των χρεωστικών μέσων, εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους)» περιλαμβάνει βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου δανεισμού) και λουπές βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συνολικού ποσού €3.809 χιλ., τα οποία περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων, όπως γνωστοποιούνται στο λογαριασμό «Δάνεια» στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2023. Σημειώνεται ότι στο ποσό €3.809 χιλ. συμπεριλαμβάνονται οι τρέχουσες υποχρεώσεις των χρηματοδοτικών μισθώσεων, κατά το ΔΠΧΑ 16, με λογιστική αξία ποσού €350 χιλ., όπως αυτές γνωστοποιούνται στο λογαριασμό «Υποχρεώσεις μίσθωσης» στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2023.

(3) Το «Τρέχον μέρος του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους» ποσού €7.708 χιλ., όπως γνωστοποιείται στο λογαριασμό «Δάνεια» στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2023, προκύπτει ως εξής:

- i) Τρέχον μέρος του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου από Alpha Bank, με λήξη την 27.10.2032, καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €667 χιλ., και δεδουλευμένους τόκους ποσού €141 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- ii) Τρέχον μέρος του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου από Alpha Bank, με λήξη την 31.10.2031, καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €1.300 χιλ. και δεδουλευμένους τόκους ποσού €65 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- iii) Δεδουλευμένοι τόκοι ποσού €109 χιλ. του Ομολογιακού Δανείου της ΕΤΕ, με λήξη την 28.02.2025. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- iv) Τρέχον μέρος του Ομολογιακού Δανείου της ΕΤΕ, με λήξη την 28.02.2034, συνολικού καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €795 χιλ., και συνολικούς δεδουλευμένους τόκους ποσού €886 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- v) Τρέχον μέρος των Ομολογιακών Δανείων ΜΕΤΕΜ, με λήξη την 01.09.2025, 02.03.2026 και 01.09.2025, αντίστοιχα, συνολικού καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €3.329 χιλ. και δεδουλευμένους τόκους συνολικού ποσού €134 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- vi) Δεδουλευμένοι τόκοι ποσού €230 χιλ. του Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας, με λήξη την 06.12.2028. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- vii) Δεδουλευμένοι τόκοι ποσού €52 χιλ. του ΜΟΔ, με λήξη την 12.12.2026. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

(4) Το «Μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος και των χρεωστικών μέσων)» συνολικού ποσού €216.781 χιλ., όπως γνωστοποιείται στο λογαριασμό «Δάνεια» στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2023 προκύπτει ως εξής:

- i) Μη τρέχον μέρος του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου από Alpha Bank, με λήξη την 27.10.2032, καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €12.000 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- ii) Μη τρέχον μέρος του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου από Alpha Bank, με λήξη την 31.10.2031, καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €17.400 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- iii) Μη τρέχον μέρος του Ομολογιακού Δανείου της ΕΤΕ, με λήξη την 28.02.2025, λογιστικού υπολοίπου ποσού €3.691 χιλ. (καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €3.700 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- iv) Μη τρέχον μέρος του Ομολογιακού Δανείου της ΕΤΕ, με λήξη την 28.02.2034, συνολικού λογιστικού υπολοίπου ποσού €37.829 χιλ. (συνολικού καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €37.961 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

ν) Μη τρέχον μέρος των Ομολογιακών Δανείων ΜΕΤΕΜ, με λήξη την 01.09.2025, 02.03.2026 και 01.09.2025, αντίστοιχα, συνολικού καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €5.020 χιλ. Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
vi) Μη τρέχον μέρος του Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας, με λήξη την 06.12.2028, λογιστικού υπολοίπου ποσού €117.605 χιλ. (καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €120.000 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
vii) Μη τρέχον μέρος ΜΟΔ, με λήξη την 12.12.2026, λογιστικού υπολοίπου ποσού €9.923 χιλ. (καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €10.050 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
viii) Μη τρέχουσες υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, με λογιστική αξία ποσού €13.314 χιλ., οι οποίες αποτελούν μέρος του λογαριασμού «Υποχρεώσεις μίσθωσης», όπως αναφέρονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2023.

Όπως απεικονίζεται στον ανωτέρω πίνακα, την 31.12.2023, η ρευστότητα της Εταιρείας ανήλθε σε €74.578 χιλ. και το Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος σε €153.719 χιλ. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να επηρεαστεί ουσιωδώς το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρείας από ενδεχόμενες υποχρεώσεις (σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας βλ. σημείωση 28 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας την 31.12.2023).

Όπως περιγράφεται στην ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία έχει εκδώσει υπό όρους υποχρεωτικής μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο, καθαρού ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €10.050.000 την 31 Δεκεμβρίου 2023, το οποίο έχει τρεις ρήτρες και τρεις τιμές μετατροπής. Ανάλογα με το τελικά μετατρέψιμο ποσό, θα υπάρξει μία ισόποση μεταφορά από μη τρέχουσες υποχρεώσεις σε καθαρή θέση της Εταιρείας και αύξηση της κεφαλαιακής της διάρθρωσης. Αντίστοιχα, η τελική μετατροπή θα έχει μία ισόποση μείωση στο καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρείας. Για περαιτέρω πληροφορίες αναφερθείτε στην ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 01.01.2024 μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει υπάρξει γεγονός, το οποίο να έχει επηρεάσει σημαντικά την κεφαλαιοποίηση και χρέος καθώς και τις συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές της Εταιρείας.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως αναγράφονται στην από 22.05.2024 σχετική έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

Η Έκθεση Διασφάλισης είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό (βλ. ενότητα 3.23 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου), κατόπιν συναίνεσης της PwC.

4.1.3 Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Έκδοση

1. Η ΕΤΕ ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπ' όψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA, ήτοι: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς Μετόχους της Εταιρείας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια, είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις στην ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών

υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση, πλην των κατωτέρω:

iii. Σημειώνεται ότι, την 14.05.2024, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων, που έχει συνάψει η ΕΤΕ και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με την Εταιρεία ανέρχεται σε €44,3 εκατ. Επιπλέον, σύμφωνα με αλληλογραφία μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, η ΕΤΕ έχει εγκρίνει ανανέωση πιστωτικού ορίου €23,25 εκατ. για μελλοντικές επενδύσεις της Εκδότριας και επιπλέον πιστωτικό όριο έως €12 εκατ. για την κάλυψη λειτουργικών και επενδυτικών αναγκών, υπό προϋποθέσεις. Κατά την ίδια ημερομηνία, τα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων και εγγυητικών επιστολών του βασικού Μετόχου Viohalco SA/NV και των θυγατρικών αυτού με την ΕΤΕ και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχονται σε περίπου €558,9 εκατ., εκ των οποίων τα €44,3 εκατ. αφορούν την Εταιρεία, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.

iv. Η θέση της ΕΤΕ, την 14.05.2024, σε ομολογίες της Εταιρείας ανέρχεται σε €2,165 εκατ.

v. Η ΕΤΕ, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, κατείχε 11.600 μετοχές της Viohalco SA/NV, ενώ δεν κατέχει Μετοχές της Εταιρείας.

vi. Η ΕΤΕ, κατά την 14.05.2024, έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, με εταιρείες του ομίλου του βασικού Μετόχου Viohalco SA/NV, με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

vii. Η ΕΤΕ, κατά την 14.05.2024, έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας επί χρηματιστηριακών παραγώγων με εταιρείες του βασικού Μετόχου Viohalco SA/NV.

viii. Η θυγατρική εταιρεία «ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕΠΕΥ» δεν ενεργεί ως ειδικός διαπραγματευτής μετοχών της Viohalco SA/NV. Με ημερομηνία αναφοράς 14.05.2024, η προαναφερόμενη θυγατρική εταιρεία διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης παραγώγων θέση σε μετοχές της Viohalco SA/NV. Επιπλέον, στο ίδιο χαρτοφυλάκιο της (ενν. στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της) δεν διατηρεί μετοχές της Viohalco SA/NV, ούτε ομολογίες της Εταιρείας.

Η ΕΤΕ έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

2. Η EUROBANK, ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA, ήτοι: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς Μετόχους της Εταιρείας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η EUROBANK και οι θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια, είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως, ενδεικτικά, αναφέρονται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις στην ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Σημειώνεται ότι, την 14.05.2024, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων, που έχει συνάψει η EUROBANK και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με τη NOVAL PROPERTY

ανέρχεται σε περίπου €2,3 εκατ. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, τα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων και εγγυητικών επιστολών/ενέγγυων πιστώσεων τον βασικό Μέτοχο Viohalco SA/NV και θυγατρικών αυτού με την EUROBANK και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχονται σε περίπου €332,1 εκατ., εκ των οποίων τα €2,3 εκατ. αφορούν τη NOVAL PROPERTY, της αναφέρθηκε ανωτέρω.

iv. Η θέση της EUROBANK, την 14.05.2024, σε ομολογίες της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε €1,732 εκατ.

v. Η EUROBANK και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχαν Μετοχές της Εταιρείας.

vi. Η EUROBANK, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, i) δεν κατείχε μετοχές της Viohalco SA/NV και ii) κατείχε, με την ιδιότητα του ενεχυρούχου δανειστή, 16.400 δικαιώματα ψήφου επί μετοχών της εταιρείας Viohalco SA/NV.

vii. Η EUROBANK, κατά την 14.05.2024, έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, με θυγατρικές εταιρείες της Viohalco SA/NV, με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

viii. Επιπλέον, την 14.05.2024, η θυγατρική της εταιρεία «Eurobank Equities A.E.Π.Ε.Υ.», υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή στις αγορές αξιών (μετοχών και ομολόγων) και παραγώγων του Χ.Α. διατηρεί θέση σε ομόλογα της NOVAL PROPERTY καθώς και σε μετοχές και παράγωγα της εταιρείας Viohalco SA/NV.

Η EUROBANK έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

3. Η ALPHA BANK, ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 Δαπάνες Έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η ALPHA BANK και οι θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις στην ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Σημειώνεται ότι την 14.05.2024 το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων, που έχει συνάψει η ALPHA BANK και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τη NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε περίπου €36 εκατ. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων factoring με αναγωγή, εγγυητικών επιστολών και leasing) του βασικού μετόχου Viohalco SA/NV και θυγατρικών αυτού με την ALPHA BANK και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχονται σε περίπου €615 εκατ., εκ των οποίων τα €36 εκατ. αφορούν τη NOVAL PROPERTY όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.

iv. Η θέση της ALPHA BANK την 14.05.2024 σε ομολογίες της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε €2,7 εκατ.

v. Η ALPHA BANK και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.

vi. Η ALPHA BANK, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, i) δεν κατείχε μετοχές της Viohalco SA/NV και ii) κατείχε, με την ιδιότητα του ενεχυρούχου δανειστή, 1.283 δικαιώματα ψήφου επί μετοχών της εταιρείας Viohalco SA/NV.

vii. Η ALPHA BANK, κατά την 14.05.2024, έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, τόσο με την Viohalco SA/NV όσο και με συνδεδεμένες εταιρείες αυτής, συμπεριλαμβανομένου και της NOVAL PROPERTY, με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

viii. Επιπλέον, την 14.05.2024, η θυγατρική της εταιρεία «Alpha Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ.», υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή στις αγορές αξίων (μετοχών και ομολόγων) και παραγώγων του Χ.Α. διατηρεί θέση σε μετοχές και σε παράγωγα της εταιρείας VIOHALCO SA/NV και δεν διατηρεί θέση σε ομόλογα της εταιρείας NOVAL PROPERTY.

Η ALPHA BANK έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

4. Η Τράπεζα Πειραιώς, ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 Δαπάνες Έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η ίδια και οι θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις στην ενότητα 3.22 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας, Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματοπιστωτικές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Σημειώνεται ότι την 14.05.2024 το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων, που έχει συνάψει η Τράπεζα Πειραιώς και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τη NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε περίπου €1 εκατ. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, τα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων και εγγυητικών επιστολών/ενέγγυων πιστώσεων με τον βασικό μέτοχο Viohalco SA/NV και θυγατρικών αυτού με την Τράπεζα Πειραιώς και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχονται σε περίπου €432 εκατ., εκ των οποίων περίπου το €1 εκατ. αφορά τη NOVAL PROPERTY όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, καθώς και τη θέση της Τράπεζας Πειραιώς σε ομολογίες της NOVAL PROPERTY όπως αναφέρεται κατωτέρω. Επιπλέον, σημειώνεται ότι η εταιρεία THE GRID Α.Ε., στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 50%, έχει συνάψει κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) ποσού περίπου €127 εκατ., στο οποίο η Τράπεζα Πειραιώς συμμετέχει με ποσό έως περίπου €65 εκατ. με το υπόλοιπο της Τράπεζας Πειραιώς κατά την 14.05.2024 να ανέρχεται σε περίπου 8 εκατ.

iv. Η θέση της Τράπεζας Πειραιώς την 14.05.2024 σε ομολογίες της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε €3,465 εκατ.

v. Η Τράπεζα Πειραιώς και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.

vi. Η Τράπεζα Πειραιώς, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, (i) δεν κατείχε μετοχές της Viohalco SA/NV και (ii) κατείχε, στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων, 2.000 ενεχυρασμένες μετοχές της Viohalco SA/NV υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, 921 ενεχυρασμένες μετοχές της Viohalco SA/NV υπέρ της «PIRAEUS SNF DESIGNATED ACTIVITY COMPANY».

vii. Η Τράπεζα Πειραιώς, κατά την 14.05.2024, δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, τόσο με την Viohalco SA/NV όσο και συνδεδεμένες εταιρείες αυτής, με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

ix. Επιπλέον, την 14.05.2024, η θυγατρική της εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» («ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.») υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή στις αγορές αξίων (μετοχών και ομολόγων) και παραγώγων του Χ.Α. διατηρεί θέση σε μετοχές της εταιρείας Viohalco SA/NV.

Η Τράπεζα Πειραιώς έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

5. Η Optima bank, ως Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η Optima bank έχει συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της είτε με την Εκδότρια, είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνει ή/και ενδέχεται να λάβει στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Σημειώνεται ότι, την 14.05.2024, δεν υφίσταται υπόλοιπο δανειακών συμβάσεων, μεταξύ της Optima bank και της NOVAL PROPERTY. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, δεν υπάρχουν υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων και εγγυητικών επιστολών/ενέγγυων πιστώσεων του βασικού μετόχου Viohalco SA/NV και θυγατρικών αυτού με την Optima Bank A.E., πλην δανειακών υπολοίπων με τη θυγατρική Σωληνουργία Κορίνθου Α.Ε. υπολοίπου €9,15 εκατ., με τη θυγατρική Fulgor Ελληνική Εταιρεία Ηλεκτρικών Καλωδίων Α.Ε. ύψους €7,75 εκατ., και με τη θυγατρική Sovel ύψους €40,2 εκατ.

iv. Η θέση της Optima bank, την 14.05.2024, σε ομολογίες της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε € 70 χιλ. και δεν κατείχε κατά την ίδια ημερομηνία θέσεις σε ομολογίες της Viohalco SA/NV.

v. Η Optima bank με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε Μετοχές της Εταιρείας.

vi. Η Optima bank, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, i) κατείχε 46.174 μετοχές της Viohalco SA/NV και ii) δεν κατείχε, με την ιδιότητα του ενεχυρούχου δανειστή, δικαιώματα ψήφου επί μετοχών της εταιρείας Viohalco SA/NV.

vii. Η Optima bank, κατά την 14.05.2024, έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, τόσο με την Viohalco SA/NV όσο και συνδεδεμένες εταιρείες αυτής, με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

viii. Επιπλέον, την 14.05.2024, η Optima bank, υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή στις αγορές αξίων (μετοχών και ομολόγων) και παραγώγων του Χ.Α. δεν διατηρεί θέση σε ομόλογα της εταιρείας NOVAL PROPERTY, ούτε σε μετοχές – παράγωγα της εταιρείας Viohalco SA/NV.

Η Optima bank έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

6. Η Ambrosia Capital Hellas, ως Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η Ambrosia Capital Hellas έχει συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της είτε με την Εκδότρια, είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνει ή/και ενδέχεται να λάβει στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Η Ambrosia Capital Hellas, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν έχει συνάψει χρηματοοικονομικές συμβάσεις ή συμβάσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών ούτε με τη NOVAL PROPERTY ούτε με τον βασικό της Μέτοχο Viohalco SA/NV και τις θυγατρικές αυτού.

iv. Η θέση της Ambrosia Capital Hellas, την 14.05.2024, σε ομολογίες της NOVAL PROPERTY και της Viohalco SA/NV είναι μηδενική.

v. Η Ambrosia Capital Hellas, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε Μετοχές της Εταιρείας.

vi. Η Ambrosia Capital Hellas, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, i) δεν κατείχε μετοχές της Viohalco SA/NV ii) δεν κατείχε, με την ιδιότητα του ενεχυρούχου δανειστή, δικαιώματα ψήφου επί μετοχών της εταιρείας Viohalco SA/NV.

vii. Η Ambrosia Capital Hellas, κατά την 14.05.2024, δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων ούτε με την Viohalco SA/NV, ούτε με συνδεδεμένες εταιρείες αυτής.

viii. Επιπλέον, την 14.05.2024, η Ambrosia Capital Hellas, υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή στις αγορές αξιών (μετοχών και ομολόγων) και παραγώγων του Χ.Α. δεν διατηρεί θέση σε ομόλογα της εταιρείας NOVAL PROPERTY, ούτε σε μετοχές – παράγωγα της εταιρείας Viohalco SA/NV.

Η Ambrosia Capital Hellas έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

7. Η AXIA, ως Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA, ήτοι: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η AXIA και οι θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες

υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια, είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Η AXIA, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε ομολογίες της NOVAL PROPERTY, ούτε της Viohalco SA/NV.

iv. Η AXIA και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχαν Μετοχές της Εταιρείας.

v. Η AXIA, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε μετοχές ή δικαιώματα ψήφου της Viohalco SA/NV.

Η AXIA έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

8. Η BETA Χρηματιστηριακή ως Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, ή επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η BETA Χρηματιστηριακή δεν έχει συνάψει αλλά ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις για επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της είτε με την Εκδότρια, είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες ενδέχεται να λάβει στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Σημειώνεται ότι, την 14.05.2024, δεν υφίστανται υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων και εγγυητικών επιστολών/ενέγγυων πιστώσεων/καρτών με την NOVAL PROPERTY, ούτε με τον βασικό της Μέτοχο Viohalco SA/NV, ούτε με θυγατρικές αυτού.

iv. Η BETA Χρηματιστηριακή, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε ομολογίες της Εταιρείας ούτε της Viohalco SA/NV.

v. Η BETA Χρηματιστηριακή, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε Μετοχές της Εταιρείας.

vi. Η BETA Χρηματιστηριακή, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε μετοχές της εταιρείας Viohalco SA/NV.

vii. Η BETA Χρηματιστηριακή, κατά την 14.05.2024, δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων ούτε με την Viohalco SA/NV ούτε με συνδεδεμένες εταιρείες αυτής.

viii. Επιπλέον, την 14.05.2024, η BETA Χρηματιστηριακή, υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή στις αγορές αξιών (μετοχών και ομολόγων) και παραγώγων του Χ.Α. δεν διατηρεί θέση σε ομόλογα της εταιρείας NOVAL PROPERTY, ούτε σε μετοχές – παράγωγα της εταιρείας Viohalco SA/NV.

Η BETA Χρηματιστηριακή, έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

9. Η Euroxx, ως Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η Euroxx έχει συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της είτε με την Εκδότρια, είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνει ή/και ενδέχεται να λάβει στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Η Euroxx, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε ομολογίες της NOVAL PROPERTY, ούτε της Viohalco SA/NV.

iv. Η Euroxx, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε Μετοχές της Εταιρείας.

v. Η Euroxx, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, i) δεν κατείχε μετοχές της Viohalco SA/NV και ii) δεν κατείχε, με την ιδιότητα του ενεχυρούχου δανειστή, δικαιώματα ψήφου επί μετοχών της εταιρείας Viohalco SA/NV.

vi. Η Euroxx, κατά την 14.05.2024, δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, ούτε με την Viohalco SA/NV, ούτε με συνδεδεμένες εταιρείες αυτής, με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

vii. Επιπλέον, την 14.05.2024, η Euroxx, υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή στις αγορές αξιών (μετοχών και ομολόγων) και παραγώγων του Χ.Α. δεν διατηρεί θέση σε ομόλογα της εταιρείας NOVAL PROPERTY, ούτε σε μετοχές – παράγωγα της εταιρείας Viohalco SA/NV.

Η Euroxx έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

10. Η Παντελάκης Χρηματιστηριακή, ως Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπ' όψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i. Ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

ii. Η Παντελάκης Χρηματιστηριακή έχει συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της είτε με την Εκδότρια, είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνει ή/και ενδέχεται να λάβει στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας Viohalco SA/NV, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Η Παντελάκης Χρηματιστηριακή, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε ομολογίες της NOVAL PROPERTY, ούτε της Viohalco SA/NV.

iv. Η Παντελάκης Χρηματιστηριακή, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε Μετοχές της Εταιρείας.

v. Η Παντελάκης Χρηματιστηριακή, με ημερομηνία αναφοράς την 14.05.2024, δεν κατείχε μετοχές της Viohalco SA/NV.

vi. Η Παντελάκης Χρηματιστηριακή, κατά την 14.05.2024, δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, ούτε με τη Viohalco SA/NV, ούτε με συνδεδεμένες εταιρείες αυτής.

vii. Επιπλέον, την 14.05.2024, η Παντελάκης Χρηματιστηριακή, υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή στις αγορές αξιών (μετοχών και ομολόγων) και παραγώγων του Χ.Α. δεν διατηρεί θέση σε ομόλογα της εταιρείας NOVAL PROPERTY, ενώ διατηρεί θέση σε μετοχές και παράγωγα της εταιρείας Viohalco SA/NV.

Η Παντελάκης Χρηματιστηριακή έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι, της PwC, της Δικηγορικής Εταιρείας και των Ανεξάρτητων Εκτιμητών (α) ΑΞΙΕΣ Α.Ε., (β) GEOAXIS και (γ) ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τον βασικό Μέτοχο της Εκδότριας Viohalco SA/NV, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Αύξηση, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή.

4.1.4 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων

Σύμφωνα με την από 17.05.2024 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, κατ' ενάσκηση της παρασχεθείσας από την 04.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης εξουσιοδότησης, τα συνολικά καθαρά έσοδα της Έκδοσης ύψους περίπου €43.506 χιλ., υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης αυτής, με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης €2,82 ανά Νέα Μετοχή, μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών της Έκδοσης (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης»), θα διατεθούν εντός σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας, το οποίο περιλαμβάνει (i) την ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας ή/και της Συμμετοχής, καθώς και (ii) την άμεση ή έμμεση (μέσω συμμετοχής σε έτερες εταιρείες ή/και εξαγοράς έτερων εταιρειών) απόκτηση ή/και ανάπτυξη (ενδεικτικά, ανέγερση, ή ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση, επέκταση, ανακατασκευή, αλλαγή χρήσης) νέων ακινήτων.

Αναφορικά με τη χρήση (i), σε περίπτωση που κατευθυνθούν κεφάλαια για την ανάπτυξη ακινήτων της Συμμετοχής, τα κεφάλαια αυτά θα κατευθυνθούν σε αυτήν μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Αναφορικά με τη χρήση (ii) σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η συναλλαγή αφορά εξαγορά εταιρείας, η χρήση των καθαρών αντληθέντων μέσω της Δημόσιας Προσφοράς κεφαλαίων θα αφορά το τίμημα της συναλλαγής από την πλευρά της Εκδότριας ή/και τις επενδύσεις (Capex) από την πλευρά της εκάστοτε εξαγορασθείσας εταιρείας, για ανάπτυξη νέων ακινήτων.

Επιπλέον των ανωτέρω, σε περίπτωση έμμεσης απόκτησης ή/και ανάπτυξης νέων ακινήτων, καθαρά αντληθέντα μέσω της Δημόσιας Προσφοράς κεφάλαια δύναται να κατευθυνθούν μέσω αυξήσεων μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου σε έτερες, υφιστάμενες ή νεοιδρυθείσες εταιρείες ή εταιρείες συμμετοχών, στις οποίες θα συμμετέχει η Εκδότρια άμεσα ή/και έμμεσα. Οι προαναφερθείσες έτερες εταιρείες, θα τα διαθέτουν απευθείας με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση νέων ή/και ανάπτυξη υφιστάμενων δικών τους ακινήτων.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι αναφορικά με την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας, ενδεχομένως χρησιμοποιηθούν, πέραν των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση, τα διαθέσιμα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου και του ΜΟΔ, σύμφωνα με τις χρήσεις που προβλέπονται στα συμβατικά τους έγγραφα, καθώς και, ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες, τραπεζικός δανεισμός ή/και ίδια κεφάλαια.

Η πιστοποίηση καταβολής του ποσού της Αύξησης από το Δ.Σ. της Εταιρείας εκτιμάται ότι θα γίνει στις 04.06.2024 (βλ. ενότητα 4.10 «Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα»).

Για την Αύξηση δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης. Σε περίπτωση μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς, κατά τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α., και, ως εκ τούτου, μη έγκρισης της Εισαγωγής από το Χ.Α., η Αύξηση και η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθούν, τα χρήματα θα επιστραφούν στους επενδυτές εντός τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι τα κεφάλαια που θα αντληθούν μέσω της Αύξησης, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα τοποθετούνται σε καταθέσεις όψεως ή/και σε προθεσμιακές καταθέσεις, συμφωνίες επαναγοράς ή και άλλα επενδυτικά προϊόντα χαμηλού κινδύνου.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χ.Α. και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, παράγραφος 4.1.1 του Κανονισμού Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Επιπλέον, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους Μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων πραγματοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α. και της Εταιρείας, του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και, όπου απαιτείται, με τα μέσα που προβλέπονται στο Ν. 3556/2007, όπως ισχύει.

4.1.5 Δαπάνες Έκδοσης

Με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης που ορίστηκε σε €2,82 ανά Νέα Μετοχή και με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, οι συνολικές δαπάνες της Έκδοσης, εκτιμώνται σε περίπου €5.528 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α.), οι οποίες αναλύονται ως εξής:

- Ποσό περίπου €2.561,4 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) αφορά τις προμήθειες συντονισμού, αναδοχής και διάθεσης των Νέων Μετοχών και την αμοιβή των Συμβούλων Έκδοσης.
- Ποσό περίπου €101,7 χιλ. αφορά το τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Ποσό περίπου €335,6 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) υπέρ Χ.Α. και υπέρ Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων.
- Ποσό περίπου €30,4 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) υπέρ του Χ.Α. για τη χρήση Η.Β.Ι.Π.
- Ποσό περίπου €43,5 χιλ. για την εισφορά υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού.
- Ποσό περίπου €744 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) για τις αμοιβές των έκτακτων ελεγκτών (Οικονομικός και Νομικός Έλεγχος).
- Ποσό περίπου €1.711,8 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) για λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με την Έκδοση, όπως κόστος εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, προβολή της Έκδοσης κ.λπ.

Τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελούν εκτίμηση του ύψους στο οποίο δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της Έκδοσης. Το τελικά ποσά ενδέχεται να διαφέρουν από τις ως άνω εκτιμήσεις.

Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω δαπανών, τα καθαρά αντληθισόμενα κεφάλαια της Έκδοσης, υπό την προϋπόθεση της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, θα ανέλθουν σε περίπου €43,5 εκατ.

Οι δαπάνες θα καλυφθούν από τα έσοδα της Δημόσιας Προσφοράς. Οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

4.2 Πληροφορίες Σχετικά με τις Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση

4.2.1 Γενικά

Οι Νέες Μετοχές που προσφέρονται με τη Δημόσια Προσφορά που περιγράφεται στο Ενημερωτικό Δελτίο, καθώς και οι Εκ Μετατροπής Μετοχές θα είναι, κατά την έκδοσή τους, κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά ψήφου μετοχές εκπεφρασμένες σε Ευρώ. Οι Νέες Μετοχές θα εκδοθούν με βάση την από 04.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 17.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατ'εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4548/2018, της χρηματιστηριακής νομοθεσίας και του Καταστατικού της Εταιρείας. Οι Εκ Μετατροπής Μετοχές θα εκδοθούν με βάση την από 04.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας για τη Μετατροπή, η οποία θα λάβει χώρα μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και κατά την ίδια ημερομηνία με την απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας για την πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς (με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ελεγκτικής εταιρείας) με επόμενη απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας για τη Μετατροπή και την αντίστοιχη προσαρμογή του Καταστατικού της Εταιρείας.

Την 22.05.2024 καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΚ) 4179638, η απόφαση με αριθμ. πρωτ. 3289629/22.05.2024 απόφαση (ΑΔΑ) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου/Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή/Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε. του Υπουργείου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε, μεταξύ άλλων, η σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας λόγω της Αύξησης.

Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της Μετοχής είναι ο GRS824003008.

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων Μετοχών μετά την Εισαγωγή θα είναι το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), Λεωφ. Αθηνών 110, 104 42, Αθήνα. Η μονάδα διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α. θα είναι ο άυλος τίτλος μίας (1) κοινής ονομαστικής Μετοχής.

Οι Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Η ημερομηνία εισαγωγής θα καθορισθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και η τιμή έναρξης θα ισούται με την Τιμή Διάθεσης.

Η διαπραγμάτευση των Μετοχών θα γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του Χ.Α. ή και εξωχρηματιστηριακά, εφόσον το επιτρέπουν οι εκάστοτε ισχύουσες χρηματιστηριακές διατάξεις.

Η καταχώριση των Μετοχών στο Σ.Α.Τ. και η τήρηση του αρχείου των Μετοχών θα διενεργείται από το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), υπό την ιδιότητα του Διαχειριστή του Σ.Α.Τ., σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τον Κανονισμό Λειτουργίας Συστήματος Άυλων Τίτλων, περιλαμβανομένων των αποφάσεων της ΕΛ.Κ.Α.Τ. που εκδίδονται σε εφαρμογή του, όπως εκάστοτε ισχύουν. Η εκκαθάριση των συναλλαγών επί των Μετοχών θα διενεργείται από την Ε.Τ.Ε.Κ., σύμφωνα με τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών επί Κινητών Αξιών σε Λογιστική Μορφή, ως εκάστοτε ισχύει. Για όσο χρόνο οι Μετοχές αποτελούν αντικείμενο χρηματιστηριακής διαπραγμάτευσης, οι Μέτοχοι θα πρέπει να έχουν ενεργοποιήσει Μερίδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση, ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας. Επισημαίνεται ότι έχει συσταθεί επικαρπία επί συνόλου 9.060.856 Μετοχών υπέρ του Νικόλαου Στασινόπουλου του Μιχαήλ (βλ. σχετικά ενότητα 3.14 «Κύριοι Μέτοχοι» του Ενημερωτικού Δελτίου). Οι Μετοχές δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς, ούτε και ρήτρες μετατροπής. Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των Μετοχών της Εταιρείας. Με την εξαίρεση των κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά ψήφου Μετοχές) ονομαστικών ομολογιών που έχουν εκδοθεί από την Εταιρεία δυνάμει του ΜΟΔ, δεν έχουν εκδοθεί κανενός άλλου είδους ομολογίες μετατρέψιμες σε Μετοχές ή συμμετέχουσες στα κέρδη, ούτε κοινοί ή εξαιρετικοί ιδρυτικοί τίτλοι. Με την επισήμανση της επικαρπίας επί συνόλου 9.060.856 Μετοχών που έχει συσταθεί υπέρ του Νικόλαου Στασινόπουλου του Μιχαήλ και αναφέρεται ανωτέρω (βλ. σχετικά ενότητα 3.14 «Κύριοι Μέτοχοι» του Ενημερωτικού Δελτίου), οι Μετοχές δεν βαρύνονται με κανένα εμπράγματο δικαίωμα ή απαίτηση τρίτου.

Δεν υπάρχουν κοινωνίες Μετόχων, δικαστική επιδίωξη ή επιδίωξη δικαιωμάτων ή αξιώσεων μετόχων από διεταιρικές συμβάσεις. Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις ειδικής διαπραγμάτευσης της Μετοχής της.

Δεν υφίσταται κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εθνική νομοθεσία για εξαγορές, η οποία εφαρμόζεται στην Εκδότρια και ενδέχεται να ματαιώσει τυχόν εξαγορές, με την επιφύλαξη της εφαρμογής της εθνικής νομοθεσίας περί προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού.

4.3 Δικαιώματα Μετόχων

Οι Μετοχές είναι υποχρεωτικά ονομαστικές.

Δεν υπάρχουν ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων Μετόχων.

Οι Μέτοχοι ευθύνονται μέχρι της ονομαστικής αξίας των Μετοχών τους και όχι παραπάνω απ' αυτήν.

Η κατοχή Μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού της Εταιρείας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης.

Οι Μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας Μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της Μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Σε περίπτωση εκδόσεως νέων Μετοχών λόγω αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου, επιτρέπεται η έκδοση προνομιούχων μετοχών σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένης αυτής που γίνεται με εισφορά σε είδος ή έκδοση ομολογίων με δικαίωμα μετατροπής τους σε Μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των κατά την εποχή της έκδοσης Μετόχων, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 26 του Ν. 4548/2018. Το δικαίωμα προτίμησης, με τους περιορισμούς της παραγράφου 1 του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018, μπορεί να περιορισθεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

Κάθε Μετοχή, συμπεριλαμβανομένων των Νέων Μετοχών, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, τα οποία είναι, μεταξύ άλλων, τα εξής:

4.3.1 Δικαίωμα μερίσματος

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις ΑΕΕΑΠ, στους Μετόχους καταβάλλεται μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 50% επί των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της Εταιρείας, αφού πρώτα παρακρατηθεί κάθε ποσό που προβλέπεται από τον Νόμο ΑΕΕΑΠ και τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή Μετοχών προς τους Μετόχους με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Η πληρωμή των μερισμάτων αρχίζει από την ημέρα που ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση ή με εξουσιοδότησή της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών. Οι Μετοχές έχουν δικαίωμα για απόληψη μερίσματος στα κέρδη της χρήσης 2023, εφόσον συντρέξουν οι νόμιμες προϋποθέσεις. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις για τη διανομή μερίσματος που προβλέπονται σε χρηματοδοτικές συμβάσεις της Εταιρείας, όπως παρατίθενται στην ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη μερισματική πολιτική της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.20 «Μερισματική Πολιτική» του Ενημερωτικού Δελτίου.

4.3.2 Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση

Κάθε Μετοχή παρέχει δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Καταστατικού, κάθε Μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων είτε αυτοπροσώπως, είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη διαδικασία.

Ανήλικοι και πρόσωπα υπό δικαστική συμπαράσταση αντιπροσωπεύονται από τους νόμιμους αντιπροσώπους τους.

Στη Γενική Συνέλευση, οι Μέτοχοι, οι λοιποί δικαιούμενοι εκ του νόμου να παρίστανται σε αυτή, ή κάποιιοι από αυτούς, μπορούν να συμμετέχουν από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, εφόσον το αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο που τη συγκαλεί. Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει τις λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω, συμμορφούμενο με τις κείμενες διατάξεις και λαμβάνοντας επαρκή μέτρα ώστε να διασφαλίζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 125 του Ν. 4548/2018.

4.3.3 Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης

Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της Εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση, η οποία διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 167 και 168 του Ν. 4548/2018.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης και ορίζει τον τρόπο εκκαθάρισης των υποθέσεων της Εταιρείας, διορίζοντας δύο ή τρεις εκκαθαριστές. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκτελεί χρέη εκκαθαριστή μέχρι να οριστούν εκκαθαριστές από τη Γενική Συνέλευση. Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους Μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Εάν συμφωνούν όλοι οι Μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σε αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Καταστατικού, το σύνολο των Μετοχών της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές Μετοχές και δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρεία που να παρέχουν στους κατόχους τους το δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι των υπολοίπων Μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση. Κατά συνέπεια, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

4.3.4 Δικαιώματα Μειοψηφίας

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του Καταστατικού, για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται στο Καταστατικό εφαρμόζονται οι εκάστοτε νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που αφορούν σε ανώνυμες εταιρείες και σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, καθώς και οι διατάξεις του Ν. 4209/2013. Ως εκ τούτου, όλα τα σχετικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας των Μετόχων ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

4.4 Φορολογία

Παρακάτω παρατίθεται περίληψη ορισμένων σημαντικών φορολογικών συνεπειών που απορρέουν από την απόκτηση, διακράτηση και διάθεση μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ελληνικού φορολογικού δικαίου, υπουργικές αποφάσεις, αποφάσεις της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων και λοιπές κανονιστικές πράξεις των ελληνικών αρχών, όπως ισχύουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Η περίληψη δεν λαμβάνει υπόψη τις όποιες εξελίξεις ή/και τροποποιήσεις που ήθελε προκύψουν μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου, έστω κι αν οι εν λόγω εξελίξεις ή τροποποιήσεις έχουν αναδρομική ισχύ. Η αναφερόμενη περιπτώσιολογία δεν είναι εξαντλητική και δεν αναφέρεται στο σύνολο των πιθανών περιπτώσεων επενδυτών/μετόχων, μέρος των οποίων ενδέχεται να υπόκεινται σε ειδικό νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, ούτε στα τυχόν έγγραφα ή άλλα στοιχεία που χρειάζεται να υποβληθούν στην φορολογική αρχή από τον φορολογούμενο. Τα αναφερόμενα κατωτέρω δεν αποτελούν φορολογική συμβουλή προς οιονδήποτε επενδυτή/μέτοχο, ούτε συνιστούν ολοκληρωμένη ανάλυση των ενδεχόμενων φορολογικών θεμάτων που τον αφορούν και που σχετίζονται με ιδιαίτερες συνθήκες και καταστάσεις. Προτρέπουμε τους επενδυτές να λάβουν φορολογική συμβουλή σχετικά με την απόκτηση, διακράτηση και διάθεση μετοχών.

4.4.1 Φορολόγηση Μερισμάτων

Σύμφωνα με τα εδάφια 3 και 5 της παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, τα μερίσματα που καταβάλλει η Εταιρεία, ως εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, δεν υπόκεινται σε παρακράτηση και περαιτέρω όταν οι λήπτες είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα, απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος επί αυτών. Στην περίπτωση των νομικών προσώπων, τα εισοδήματα αυτά δεν φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών κατά τις διατάξεις περί φορολογίας κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα (ΔΕΑΦΒ 1097106 ΕΞ2016 παρ. 2).

4.4.2 Φορολογία εισοδήματος (υπεραξία) από τη μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών

α. Μετοχές αποκτηθείσες από φυσικά πρόσωπα πριν από την 01.01.2009

Η υπεραξία που αποκτά φυσικό πρόσωπο από τη μεταβίβαση μετοχών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά, εφόσον αυτή αφορά τίτλους που έχουν αποκτηθεί πριν την 1η Ιανουαρίου 2009, απαλλάσσεται της φορολογίας εισοδήματος,

ανεξάρτητα του ποσοστού συμμετοχής του μεταβιβάζοντος στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας (άρθρο 42 παρ. 1 εδ. τελευταίο του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος Ν. 4172/2013 (εφεξής «ΚΦΕ»)).

β. Μετοχές αποκτηθείσες από φυσικά πρόσωπα μετά την 01.01.2009 εφόσον ο μεταβιβάζων δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον μισό τοις εκατό (0,5%)

Το ίδιο ισχύει και για την υπεραξία που αποκτά φυσικό πρόσωπο από τη μεταβίβαση μετοχών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά, εφόσον αυτή αφορά τίτλους που έχουν αποκτηθεί μετά την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά ο μεταβιβάζων δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον μισό τοις εκατό (0,5%).

γ. Μετοχές αποκτηθείσες από φυσικά πρόσωπα μετά την 01.01.2009 εφόσον ο μεταβιβάζων συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον μισό τοις εκατό (0,5%) (άρθρο 42 παρ. 1 περ. β ΚΦΕ)

Αντίθετα, η υπεραξία που προκύπτει από πωλήσεις εισηγμένων μετοχών που έχουν αποκτηθεί μετά την 1.1.2009, και εφόσον ο μεταβιβάζων συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον μισό τοις εκατό (0,5%), υπόκειται σε φόρο με συντελεστή 15% (άρθρο 42 παρ.1 περ. β και άρθρο 43 ΚΦΕ).

Η υπεραξία (κέρδος) που αποκτά φυσικό πρόσωπο από τη μεταβίβαση μετοχών ταυτίζεται με τη διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης που εισέπραξε και της τιμής κτήσης που κατέβαλε το φυσικό πρόσωπο πλέον των δαπανών που συνδέονται άμεσα με την αγορά και πώληση των μετοχών, οι οποίες καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα συναλλαγών, τα οποία εκδίδει η χρηματιστηριακή εταιρεία ή το πιστωτικό ίδρυμα ή οιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές (άρθρο 42 παρ. 3 και 4 ΚΦΕ).

Σε περίπτωση κατά την οποία ο προσδιορισμός της υπεραξίας του άρθρου 42 ΚΦΕ καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα πέντε (5) έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά φορολογητέα κέρδη υπεραξίας που προκύπτουν από τη μεταβίβαση τίτλων γενικώς (άρθρο 42 παρ. 5 ΚΦΕ).

Όσον αφορά την υπεραξία που προκύπτει από φυσικό πρόσωπο που δεν έχει τη φορολογική του κατοικία στην Ελλάδα έχουν εφαρμογή τα ακόλουθα:

Όταν ο δικαιούχος φυσικό πρόσωπο είναι φορολογικός κάτοικος σε κράτος με το οποίο η Ελλάδα έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης των τίτλων αυτών απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 42 του ΚΦΕ, με την προϋπόθεση ότι υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη φορολογική του κατοικία. Εάν, όμως, το φυσικό πρόσωπο είναι κάτοικος εξωτερικού σε χώρα που δεν έχει τέτοια διμερή σύμβαση με την Ελλάδα, τότε φορολογείται για τα κέρδη από την πώληση μετοχών με τον ίδιο καταρχήν τρόπο όπως ένα φυσικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας. Ειδικά όταν ο πωλητής είναι φυσικό πρόσωπο που έχει τη φορολογική κατοικία του σε κράτος μη συνεργάσιμο κατά την έννοια του άρθρου 65 του νέου ΚΦΕ, ο φόρος καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή φορολογικής δήλωσης πριν από τη μεταβίβαση των μετοχών, με βάση υπουργική απόφαση που εκδίδεται κατ' εφαρμογήν του άρθρου 67 παρ. 7 ΚΦΕ, η οποία όμως δεν έχει ακόμη εκδοθεί (ΠΟΛ. 1032/2015).

δ. Μετοχές ημεδαπών νομικών προσώπων και οντοτήτων

Όσον αφορά στην υπεραξία από μεταβίβαση μετοχών που αποκτούν τα ημεδαπά νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες ή αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα στην οποία αποδίδεται η υπεραξία, αυτή προκύπτει με βάση τα τηρούμενα βιβλία και συνυπολογίζεται για τη διαμόρφωση του ετήσιου αποτελέσματος του νομικού προσώπου ή οντότητας. Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος για νομικά πρόσωπα και οντότητες ανέρχεται αυτήν τη στιγμή σε 22%. Ειδικά για τα πιστωτικά ιδρύματα της περ. 1 της παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 4261/2014, εφόσον έχουν ενταχθεί και για τα φορολογικά έτη που υπάγονται στις ειδικές διατάξεις του άρθρου 27Α, φορολογούνται με συντελεστή 29% (άρθρο 58 παρ. 1 περ. β ΚΦΕ).

Το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, απαλλάσσεται από τον φόρο, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) περιλαμβάνεται στους τύπους που απαριθμούνται στο Παράρτημα Ι Μέρος Α' της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ, όπως ισχύει, και β) είναι φορολογικός κάτοικος

κράτους-μέλους της Ε.Ε., σύμφωνα με τη νομοθεσία του κράτους αυτού και δεν θεωρείται κάτοικος τρίτου κράτους εκτός Ε.Ε. κατ' εφαρμογήν όρων σύμβασης περί αποφυγής διπλής φορολογίας που έχει συναφθεί με αυτό το τρίτο κράτος, και γ) υπόκειται, χωρίς τη δυνατότητα επιλογής ή απαλλαγής σε έναν από τους φόρους που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι Μέρους Β' της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ ή σε οποιονδήποτε άλλον φόρο αντικαταστήσει έναν από τους φόρους αυτούς, και δ) το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο κατέχει ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας ή του πλήθους του μετοχικού κεφαλαίου ή βασικού κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του νομικού προσώπου του οποίου οι τίτλοι συμμετοχής μεταβιβάζονται, και ε) το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής διακρατείται τουλάχιστον είκοσι τέσσερις (24) μήνες (άρθρο 48Α ΚΦΕ). Η απαλλαγή αυτή ισχύει και για την υπεραξία που προκύπτει από τη μεταβίβαση συμμετοχών μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα αλλοδαπού νομικού προσώπου, το οποίο είναι φορολογικός κάτοικος κράτους-μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε. 2047/2022).

ε. Μετοχές αλλοδαπών νομικών προσώπων και οντοτήτων

Υπεραξία από μεταβίβαση μετοχών κύριοι των οποίων είναι αλλοδαπά νομικά πρόσωπα ή οντότητες δεν αποτελεί εισόδημα που γεννάται στην Ελλάδα, εφόσον δεν πραγματοποιείται μέσω μόνιμης εγκατάστασης σε αυτήν (ΠΟΛ. 1032/2015).

4.4.3 Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α. και κόστη μεταβίβασης

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν. 2579/1998, όπως ισχύει κατόπιν αντικατάστασής του από το άρθρο 112 του Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18.5.2021) και την τροποποίησή του από το άρθρο 50 του Ν. 5073/2023 (ΦΕΚ Α' 204/12.12.2023), επιβάλλεται φόρος πώλησης με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰) στις πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, ανεξάρτητα από το αν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών, η οποία αναγράφεται στα εκδιδόμενα αποδεικτικά στοιχεία, και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα που διενεργήθηκε η συναλλαγή.

Όσον αφορά στα κόστη μεταβίβασης, σημειώνονται τα ακόλουθα:

Η ΕΛ.Κ.Α.Τ. χρεώνει ένα τέλος (σήμερα ύψους 0,0325%) στον αγοραστή και στον πωλητή, για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Η εξωχρηματιστηριακή πώληση και μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών υπόκειται επίσης σε τέλος ύψους 0,0325% (επί της αξίας της μεταβίβασης, δηλαδή τη μεγαλύτερη μεταξύ της αναφερόμενης από τους Χειριστές και αυτής που προκύπτει ως το γινόμενο της τιμής κλεισίματος της αξίας κατά την «ημερομηνία συναλλαγής», όπως αναφέρεται και στον Κανονισμό Εκκαθάρισης, επί τον αριθμό των αξιών που μεταβιβάζονται, με ελάχιστη χρέωση το ποσό των €20 ανά εκτελεσμένη εντολή μεταβίβασης) ή 0,08% (επί της αξίας της μεταβίβασης, δηλαδή τη μεγαλύτερη μεταξύ της αναγραφόμενης στο μεταβιβαστικό έγγραφο και αυτής που προκύπτει ως το γινόμενο της τιμής κλεισίματος της κινητής αξίας την προηγούμενη της ημέρας κατάθεσης των εγγράφων του άρθρου 46 του Κανονισμού Λειτουργίας του Συστήματος Άυλων Τίτλων της Ε.Κ. επί τον αριθμό των αξιών που μεταβιβάζονται, με ελάχιστη χρέωση το ποσό των €20 ανά συμβαλλόμενο), το οποίο χρεώνεται στον αγοραστή και τον πωλητή από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Ο πωλητής και ο αγοραστής, επίσης, πληρώνουν μία ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στους χρηματιστές.

4.4.4 Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών, καθώς και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) και τέλος χαρτοσήμου.

4.4.5 Φόρος δωρεάς ή κληρονομιάς

Σύμφωνα με το Ν. 2961/2001, η απόκτηση εισηγμένων μετοχών στο Χ.Α. αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με το δωρητή/κληρονομούμενο, την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, τις τυχόν προηγούμενες δωρεές από τον δωρητή ή τον κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

4.4.6 Φορολόγηση δανεισμού μετοχών

Το άρθρο 4 παρ. 4 του Ν. 4038/2012 επέβαλε φόρο συναλλαγής με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2‰) στο δανεισμό μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη υπαγομένης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο ανωτέρω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται και βαρύνει τον δανειστή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων.

4.5 Όροι και Προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής Κινητών Αξιών

4.5.1 Αποφάσεις της από 04.09.2023 Ε.Γ.Σ. σχετικά με τη χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την Αύξηση, την Εισαγωγή και την Έκδοση του ΜΟΔ

Η από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

Α. την εισαγωγή του συνόλου των κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει,

Β. τη χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 με την έκδοση νέων, κοινών, άυλων μετά ψήφου Μετοχών με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων της Εταιρείας, και

Γ. την έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικής μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€10.500.000) με κατάργηση δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας και παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο για τον καθορισμό των ειδικότερων όρων έκδοσης του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικής μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου.

Η ως άνω εξουσιοδότηση δόθηκε α) προκειμένου να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 Ν. 4548/2018, κατά ποσό (ονομαστικής αύξησης 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 χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα ευρώ και ένα λεπτό (€89.555.970,01), με την έκδοση νέων, κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου Μετοχών και β) για διάστημα πέντε (5) ετών, εφάπαξ ή τμηματικώς με σκοπό την άντληση κεφαλαίων από την Εταιρεία και την αύξηση της διασποράς των Μετοχών της, ώστε να εισαγάγει το σύνολο των Μετοχών της στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα και με την υποχρέωση που έχει εκ του Νόμου 2778/1999, όπως σήμερα ισχύει.

4.5.2 Αποφάσεις του από 17.05.2024 Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας σχετικά με την Αύξηση

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 17.05.2024 συνεδρίασή του, κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης δια της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σχετικά με την εισαγωγή του συνόλου των κοινών Μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό έως 43.470.062,50 ευρώ με την έκδοση έως 17.388.025 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου Μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστης με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων. Τυχόν διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών και της Τιμής Διάθεσης αυτών θα αχθεί σε πίστωση του ειδικού λογαριασμού «αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».
- Τη δυνατότητα μερικής κάλυψης της Αύξησης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, υπό την προϋπόθεση ικανοποίησης του κριτηρίου επαρκούς διασποράς. Σε περίπτωση μη επίτευξης επαρκούς διασποράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού του Χ.Α., η Αύξηση και η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθούν.
- Τον προσδιορισμό της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης, που δεν θα ξεπερνά τους τέσσερις (4) μήνες από την ημέρα καταχώρισης της παρούσας απόφασης στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.
- Τη μη έκδοση κλασμάτων Νέων Μετοχών και το δικαίωμα των Νέων Μετοχών σε μέρισμα και οποιεσδήποτε διανομές πραγματοποιηθούν από την έκδοσή τους (συμπεριλαμβανομένων και των κερδών της παρελθούσας χρήσης (01.01.2023 – 31.12.2023) και εφεξής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Τη διάθεση των Νέων Μετοχών μέσω Δημόσιας Προσφοράς, σε Ιδιώτες και Ειδικούς Επενδυτές στην Ελλάδα, κατά την έννοια του άρθρου 2 στοιχείο (δ) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου.
- Την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών, η οποία ορίστηκε, σε συνεργασία με τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, σε €2,82 ανά Μετοχή, σύμφωνα με την άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.
- Το Εύρος Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών να αποφασιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν της ολοκλήρωσης της διαδικασίας του pre-marketing που θα έχουν διεξαγάγει οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και σε συνεργασία με αυτούς και να δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 το αργότερο την προτεραιότητα της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό.
- Η τελική Τιμή Διάθεσης να καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλουν οι Ειδικοί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών (διαδικασία «Book Building»), το οποίο θα τηρηθεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και θα διενεργηθεί μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους Ειδικούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών.
- Η τελική Τιμή Διάθεσης των μετοχών δεν δύναται να είναι κατώτερη της ονομαστικής αξίας των Μετοχών, ήτοι κατώτερη των €2,50 ανά Νέα Μετοχή και, σε κάθε περίπτωση, θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος Εύρους Τιμής Διάθεσης.
- Η Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 17 του Κανονισμού 1129/2017, όπως ισχύει, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς. Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης, θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των προσφερόμενων Μετοχών. Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος Εύρους Τιμής Διάθεσης. Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Ιδιώτες, που θα συμμετάσχουν στη διάθεση των Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.
- Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς θα είναι τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες.

- Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, η κατανομή των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς μεταξύ Ειδικών και Ιδιωτών Επενδυτών της κάθε κατηγορίας πραγματοποιείται ως εξής:
 - ποσοστό τουλάχιστον 20% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 3.477.605 Νέες Μετοχές κατά την πλήρη κάλυψη της Αύξησης) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
 - ποσοστό έως και 80% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι έως και 13.910.420 Νέες Μετοχές κατά την πλήρη κάλυψη της Αύξησης) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών Επενδυτών).
- Εφόσον η οριστική απόφαση περί της Εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς, για τον υπολογισμό της οποίας θα εφαρμοστούν οι σχετικές διατάξεις του αρ.3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α), του Κανονισμού Χ.Α., και στην οποία θα αθροίζονται και οι Εκ Μετατροπής Μετοχές, είναι αρνητική, θα αποδοθούν πίσω τα κεφάλαια στους συμμετέχοντες στη διαδικασία της Δημόσιας Προσφοράς εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της ως άνω απόφασης και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας.
- Κατόπιν τούτων και υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει σε ποσό €312.137.972,50, διαιρούμενο σε 124.855.189 κοινές ονομαστικές άυλες Μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Μετοχής €2,50. Το κατά τα ανωτέρω μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα προσ αυξηθεί περαιτέρω κατά τον αριθμό των Μετοχών που θα εκδοθούν συνεπεία της Μετατροπής δυνάμει του ΜΟΔ βάσει του Ανώτατου Ορίου Συμμετοχής.

4.5.3 Εισαγωγή

Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 22.05.2024 διαπίστωσε την κατ' αρχάς συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 των Μετοχών υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α) του Κανονισμού Χ.Α., όπως ισχύει. Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α) του Κανονισμού Χ.Α.

Η έγκριση της εισαγωγής των Μετοχών από το Χ.Α. θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Οι Μετοχές δεν αποτελούν και δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο αίτησης εισαγωγής σε διαπραγμάτευση, σε ρυθμιζόμενη αγορά ή σε άλλες ισοδύναμες αγορές εκτός της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

Υπό την προϋπόθεση πλήρους κάλυψης της Αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει σε ποσό €312.137.972,50 διαιρούμενο σε 124.855.189 κοινές ονομαστικές Μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Μετοχής €2,50³⁷. Το κατά τα ανωτέρω μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί περαιτέρω κατά τον αριθμό των Εκ Μετατροπής Μετοχών βάσει του Ανώτατου Ορίου Συμμετοχής.

³⁷ Σε περίπτωση μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς, κατά τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α., και, ως εκ τούτου, μη έγκρισης της Εισαγωγής από το Χ.Α., η Αύξηση και η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθούν.

4.5.4 Συνοπτικοί Όροι της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής

Συνοπτικά, οι όροι της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Συνοπτικά Στοιχεία Έκδοσης	
Αριθμός Υφιστάμενων Μετοχών (α)	107.467.164
Έκδοση Νέων Μετοχών από την Αύξηση	
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με Δημόσια Προσφορά (β)	Έως 17.388.025
Ανώτατη Τιμή Διάθεσης ⁽¹⁾	€2,82
Συνοπτικά Στοιχεία Εισαγωγής	
Συνολικός αριθμός Μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης (α + β)	Έως 124.855.189
Εκ Μετατροπής Μετοχές (γ) ⁽²⁾	1.576.769
Σύνολο προς Εισαγωγή Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. (α + β + γ)	Έως 126.431.958
Ονομαστική Αξία Μετοχής	€2,50
Μέρισμα για το σύνολο των Μετοχών προς Εισαγωγή	Οι Μετοχές δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη χρήσης 2023 και οποιεσδήποτε διανομές πραγματοποιηθούν από την έκδοσή τους και εφεξής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι διανομές μπορούν να πραγματοποιηθούν εφόσον δεν παραβιάζουν τις αναληφθείσες από την Εταιρεία αρνητικές υποχρεώσεις της, οι οποίες παρατίθενται στην ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο ΧΑ	Τίτλος (1) Μετοχής
Σύμβουλος Έκδοσης	Εθνική Τράπεζα και Eurobank
Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι	Εθνική Τράπεζας της Ελλάδος, Eurobank ALPHA BANK και Τράπεζα Πειραιώς
Κύριοι Ανάδοχοι	OPTIMA BANK, Ambrosia Capital Hellas, AXIA, Beta Χρηματιστηριακή, EUROXX, και Παντελάκης Χρηματιστηριακή
Διάρκεια Δημόσιας Προσφοράς	3 Εργάσιμες Ημέρες

(1) Η Τιμή Διάθεσης θα ανακοινωθεί μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς.

(2) Σχετικά με τον υπολογισμό του ενδεικτικού αριθμού των Εκ Μετατροπής Μετοχών που αναφέρεται στον πίνακα βλέπε ενότητα 4.5.5 «Ενδεικτικό Σενάριο αναφορικά με τη Μετατροπή» ακολούθως. Η Μετατροπή και η έκδοση των Εκ Μετατροπής Μετοχών δεν αποτελούν αντικείμενα του Ενημερωτικού Δελτίου. Σε περίπτωση που μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς η διασπορά είναι μικρότερη του 15,59%, αλλά τουλάχιστον 15%, ο αριθμός των Εκ Μετατροπής Μετοχών θα είναι μικρότερος από 1.576.769.

Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία δεν έχει λάβει γνώση για ενδεχόμενη συμμετοχή τρίτων προσώπων, συμπεριλαμβανομένης της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης, στη Δημόσια Προσφορά.

4.5.5 Ενδεικτικό Σενάριο αναφορικά με τη Μετατροπή

Στον ακόλουθο πίνακα υπολογίζεται ο αριθμός των Εκ Μετατροπής Μετοχών σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ (βλ. ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) και με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης.

Ανώτατη Τιμή Διάθεσης	€2,82
Τιμή Μετατροπής ⁽¹⁾	€2,80275
Αριθμός Εκ Μετατροπής Μετοχών πριν εφαρμοσθεί το Ανώτατο Όριο Συμμετοχής ⁽²⁾	3.585.763
Ανώτατο Όριο Συμμετοχής ⁽³⁾	1.576.769
Τελικός Αριθμός Εκ Μετατροπής Μετοχών ^{(4), (5)}	1.576.769

*Τυχόν αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

- 1) Η τιμή Μετατροπής, σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ, ορίζεται ως η χαμηλότερη μεταξύ: (α) της Τιμής Διάθεσης και (β) της τιμής ανά Μετοχή που προέκυψε από τη διαίρεση της καθαρής αξίας ενεργητικού της Εταιρείας υπολογιζομένης κατά την 30η Ιουνίου 2022 με τον συνολικό αριθμό των Μετοχών της Εταιρείας, κατά την ίδια ημερομηνία, μειωμένης κατά ποσοστό 15%, ήτοι €2,80275 ανά Μετοχή.
- 2) Ο «Αριθμός των Εκ Μετατροπής Μετοχών πριν εφαρμοσθεί το Ανώτατο Όριο Συμμετοχής» στον ανωτέρω πίνακα έχει υπολογισθεί ως το πηλίκο του ποσού που έχει εκταμιευθεί από το ΜΟΔ κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, €10.050.000, με τη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της (α) Ανώτατης Τιμής Διάθεσης και (β) της τιμής ανά Μετοχής €2,80275, ήτοι, $€10.050.000 \div €2,80275 = 3.585.763$ Εκ Μετατροπής Μετοχές.
- 3) Ο «Αριθμός των Εκ Μετατροπής Μετοχών αφού εφαρμοσθεί το Ανώτατο Όριο Συμμετοχής» στον ανωτέρω πίνακα αποτυπώνει τον αριθμό των Εκ Μετατροπής Μετοχών που θα λάβει η EBRD με βάση (i) ποσοστό διασποράς 15%, (βλ. ενότητα 4.9.1 «Σενάρια Διασποράς» του Ενημερωτικού Δελτίου), (ii) Ανώτατο Όριο Συμμετοχής 8% του συνολικού αριθμού των Μετοχών σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης και κατόπιν της Μετατροπής, οι οποίες θα περιλαμβάνονται στη διασπορά³⁸ μετά την Εισαγωγή (βλ. ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), ήτοι Μετοχές διασποράς $19.709.618 * 8\% = 1.576.769$ Εκ Μετατροπής Μετοχές και (iii) την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης.
- 4) Ο «Τελικός αριθμός των Εκ Μετατροπής Μετοχών» είναι ο χαμηλότερος μεταξύ (α) του «Αριθμού των Εκ Μετατροπής Μετοχών πριν εφαρμοσθεί το Ανώτατο Όριο Συμμετοχής» και (β) του «Αριθμού των Εκ Μετατροπής Μετοχών αφού εφαρμοσθεί το Ανώτατο Όριο Συμμετοχής».
- 5) Το ποσό του ΜΟΔ που δεν θα μετατραπεί σε Μετοχές της Εταιρείας κατά τη Μετατροπή, εντός του Ιουνίου 2024 θα καταβληθεί σε μετρητά στην EBRD από την Εταιρεία, ποσού €5.630.710,69, σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ μετά τη Μετατροπή και συγκεκριμένα. Το ακριβές οφειλόμενο ποσό προς την EBRD θα οριστικοποιηθεί μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς.

Σημειώνεται ότι, με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, σε οποιαδήποτε τιμή εντός του Εύρους Τιμής Διάθεσης και χαμηλότερη της Ανώτατης Τιμής Διάθεσης και αν υπολογισθεί ο αριθμός των Εκ Μετατροπής Μετοχών που θα λάβει η EBRD, ο αριθμός αυτός παραμένει αμετάβλητος, δηλαδή 1.576.769 Μετοχές. Σε περίπτωση που μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς η διασπορά είναι μικρότερη του 15,59%, αλλά τουλάχιστον 15%, ο αριθμός των Εκ Μετατροπής Μετοχών θα είναι μικρότερος από 1.576.769.

³⁸ Ο ενδεικτικός αριθμός της Μετοχών της διασποράς 19.709.618 που παρουσιάζεται στον υπολογισμό του ενδεικτικού Τελικού Αριθμού των Εκ Μετατροπής Μετοχών, έχει υπολογισθεί ως το άθροισμα των (Νέων Μετοχών + Εκ Μετατροπής Μετοχών + Μετοχών που κατέχουν τα μη συνδεδεμένα νομικά και φυσικά πρόσωπα (744.824) κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 με Viohalco SA/NV, Νικόλαο του Μιχαήλ Στασινόπουλο, Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλο και Ιπποκράτη-Ιωάννη του Νικολάου Στασινόπουλο) (βλ. ενότητα 4.9.1 «Σενάρια Διασποράς» του Ενημερωτικού Δελτίου).

4.5.6 Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά

Ως Ανώτατη Τιμή Διάθεσης ορίστηκε, σε συνεργασία με τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, το ποσό των €2,82 για εκάστη των Νέων Μετοχών και εγκρίθηκε με το από 17.05.2024 Δ.Σ. της Εταιρείας.

Το Εύρος Τιμής Διάθεσης θα καθοριστεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, σε συνεργασία με την Εταιρεία, είναι δεσμευτικό και θα δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 το αργότερο την προτεραιότητα της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό.

Για τον προσδιορισμό του Εύρους Τιμής Διάθεσης θα ακολουθηθεί η διαδικασία του pre-marketing, ήτοι συνεκτίμηση τόσο των συνθηκών των κεφαλαιαγορών στην Ελλάδα και διεθνώς, όσο και της οικονομικής θέσης και των προοπτικών της Εταιρείας.

Η Τιμή Διάθεσης θα καθοριστεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους σε συνεργασία με την Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύει, μέσω βιβλίου προσφορών (διαδικασία "Book Building") το οποίο θα τηρηθεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και θα διενεργηθεί μέσω της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. σύμφωνα με την περιγραφόμενη διαδικασία κατωτέρω, και θα εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ή από πρόσωπο κατ' εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Συγκεκριμένα, η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλουν Ειδικοί Επενδυτές εντός του Εύρους Τιμής Διάθεσης στο Η.ΒΙ.Π. Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους Ειδικούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών.

Η Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 17 του Κανονισμού 1129/2017, το αργότερο την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς. Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης, θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των Νέων Μετοχών. Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος Εύρους Τιμής Διάθεσης.

Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Ιδιώτες, που θα συμμετάσχουν στη διάθεση των Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς. Η Τιμή Μετατροπής που θα ισχύσει κατά τους όρους τους ΜΟΔ δεν θα ισχύσει στη Δημόσια Προσφορά. Επομένως, οι επενδυτές που θα συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά και θα τους κατανεμηθούν Νέες Μετοχές θα λάβουν τις εν λόγω Νέες Μετοχές βάσει της Τιμής Διάθεσης και όχι της Τιμής Μετατροπής. Περισσότερες πληροφορίες για τον υπολογισμό της Τιμής Μετατροπής του ΜΟΔ παρατίθενται στην παράγραφο «ΜΟΔ», ενότητα 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Τιμή Διάθεσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ύψος στο οποίο δεν καλύπτεται πλήρως η Δημόσια Προσφορά, και η οποία δεν δύναται να είναι κατώτερη των €2,50, ήτοι της ονομαστικής τιμής των Νέων Μετοχών, σύμφωνα με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

4.5.7 Κατηγορίες Επενδυτών

Η Δημόσια Προσφορά της Εταιρείας απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού στην Ελλάδα, ήτοι σε Έλληνες και αλλοδαπούς Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές εντός της ελληνικής επικράτειας.

Δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μία τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του.

Δεν επιτρέπεται η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά από το ίδιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ταυτόχρονα με την ιδιότητα του Ιδιώτη και Ειδικού Επενδυτή, εφόσον πληρούνται τα σχετικά κριτήρια.

4.5.8 Διαδικασία Διάθεσης των Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς

Η διάθεση των 17.388.025 Νέων Μετοχών («Διάθεση») θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το Ν. 4706/2020, τον Κανονισμό ΕΔ και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς, την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και την από 17.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Συντονιστές της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., έχουν ορισθεί οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι.

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση του Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών θα διαρκέσει τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες. Ειδικότερα, η Δημόσια Προσφορά θα ξεκινήσει την 29^η Μαΐου 2024 και ώρα Ελλάδος 10:00 π.μ. και θα ολοκληρωθεί την 31^η Μαΐου 2024 και ώρα Ελλάδος 16:00. Το Η.ΒΙ.Π. θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, από τις 10:00 έως τις 17:00, εκτός της 31^{ης} Μαΐου 2024, κατά την οποία θα λήξει στις 16:00 ώρα Ελλάδος.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Κάθε επενδυτής θα δύναται να εγγράφεται μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. για τουλάχιστον μία (1) μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για μία (1) Νέα Μετοχή) ή για πολλαπλάσιο ακέραιο αριθμό Μετοχών. Ανώτατο όριο εγγραφής για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς, δηλαδή έως 17.388.025 Νέες Μετοχές. Ελάχιστο όριο συμμετοχής είναι η μία (1) Νέα Μετοχή.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλουν αιτήσεις εγγραφής μέσω των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και των Κύριων Αναδόχων, καθώς και των Μελών Η.ΒΙ.Π. και των Συμμετεχόντων του λογαριασμού αξιογράφων τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Οι Ειδικοί Επενδυτές υποβάλουν τις αιτήσεις εγγραφής απευθείας στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Κύριους Αναδόχους ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με μέλη Η.ΒΙ.Π., όπου συντρέχει περίπτωση.

Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά των Μετοχών, πρέπει να διατηρεί Μερίδα Επενδυτή ΕΛ.Κ.Α.Τ. και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. ή να ενεργεί μέσω Διαμεσολαβητή ή Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. και να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής για τις Νέες Μετοχές, σε συμμόρφωση με τους όρους και τις προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου. Εάν ο αναγραφόμενος αριθμός λογαριασμού αξιών και μερίδας επενδυτή είναι λανθασμένος, ο ενδιαφερόμενος επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή των Νέων Μετοχών.

Κάθε αίτηση εγγραφής:

- (α) εφόσον υποβάλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας, θα πρέπει να διακρίνεται στην εν λόγω αίτηση με ευθύνη του Διαμεσολαβητή/Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή αν αυτή αφορά Ιδιώτη Επενδυτή ή Ειδικό Επενδυτή και να αναφέρει υποχρεωτικά τον αριθμό της Μερίδας του Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή στο Σ.Α.Τ. όπου θα πιστωθούν οι μετοχές,
- (β) εφόσον υποβάλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Ιδίου ή Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, αντίστοιχα, κατονομάζει τον επενδυτή που την υποβάλλει και προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της σχετικής Μερίδας Ιδίου ή Πελάτη, αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένης και της περίπτωσης Κοινής Επενδυτικής Μερίδας στο Σ.Α.Τ.,
- (γ) περιλαμβάνει αίτηση εγγραφής του επενδυτή στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και αίτηση - δήλωση ανάληψης υποχρέωσης κάλυψης συγκεκριμένου ακέραιου αριθμού Νέων Μετοχών, με ελάχιστο επιτρεπτό όριο τη μία (1) Νέα Μετοχή και μέγιστο επιτρεπτό όριο τις 17.388.025 Νέες Μετοχές,
- (δ) είναι νομικά δεσμευτική, και
- (ε) δεν δύναται να ανακληθεί ή τροποποιηθεί μετά από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς.

Με την υπογραφή και υποβολή της αίτησης εγγραφής του, ο επενδυτής δηλώνει ότι συμφωνεί να συμμετάσχει στη Δημόσια Προσφορά και να αναλάβει να καλύψει πρωτογενώς τις κατανομηθείσες σε αυτόν Νέες Μετοχές, έναντι

καταβολής του ποσού που αντιστοιχεί σε αυτές (ήτοι, το γινόμενο των Μετοχών που θα του κατανεμηθούν επί της Τιμής Διάθεσης), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Η αίτηση εγγραφής για την κάλυψη Νέων Μετοχών δεν μπορεί να τροποποιηθεί ή να ανακληθεί μετά τη λήξη της διάρκειας της Δημόσιας Προσφοράς, ήτοι μετά την 31.05.2024 και ώρα Ελλάδος 16.00, μέχρι την οποία υποβάλλονται αιτήσεις εγγραφής στο Η.ΒΙ.Π., οπότε οι αιτήσεις εγγραφής αυτές καθίστανται οριστικές και αμετάκλητες, εκτός εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Τροποποίηση ή ακύρωση αίτησης εγγραφής για την κάλυψη Νέων Μετοχών είναι δυνατή κατά τη διάρκεια της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ακολουθώντας διαδικασία ανάλογη της αρχικής υποβολής. Αν η αίτηση εγγραφής δεν είναι προσηκόντως συμπληρωμένη τηρουμένων των όρων συμμετοχής και εγγραφής στη Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο και την Απόφαση Η.ΒΙ.Π., η αίτηση εγγραφής δεν θα γίνεται αποδεκτή.

Σε περίπτωση που μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς εντοπιστούν άνω της μίας αιτήσεις εγγραφής των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ. ή και τα δημογραφικά στοιχεία του εγγραφόμενου ή διαπιστωθούν από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους μεθοδεύσεις των επενδυτών για την επίτευξη πολλαπλών εγγραφών, το σύνολο των αιτήσεων αυτών θα αντιμετωπίζεται με ευθύνη των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων ως μία ενιαία αίτηση και θα ενοποιείται.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α., η Εταιρεία θα πρέπει να έχει επαρκή διασπορά για την Εισαγωγή της στη Ρυθμιζόμενη Αγορά. Σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.4.3, σημείο (3), του Κανονισμού Χ.Α., όπως ισχύει, για τη διαπίστωση της επάρκειας της διασποράς, δεν προσμετρούνται οι δεσμευμένες μετοχές και οι μετοχές που κατέχουν τα ακόλουθα πρόσωπα: (α) οι Μέτοχοι που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ή των μετοχών εφόσον δεν ενσωματώνουν δικαιώματα ψήφου, όπως ορισμένοι τύποι προνομιούχων μετοχών, (β) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας ή θυγατρικών της εταιρειών, (γ) συγγενείς πρώτου βαθμού και σύζυγοι ή σύντροφοι με σύμφωνο συμβίωσης των προσώπων που αναφέρονται στο υπό (α) έως (β) στοιχεία ανωτέρω, και (δ) πρόσωπα που έχουν συνάψει συμφωνίες δέσμευσης επί των μετοχών της Εταιρείας για όσο διάστημα διαρκεί η δέσμευση.

Η ενημέρωση των επενδυτών για τη Δημόσια Προσφορά και τη διαδικασία της εγγραφής θα γίνει μέσω της δημοσίευσης της ανακοίνωσης-πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό, η οποία θα περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστο περιεχόμενο, τα προβλεπόμενα της εγκυκλίου υπ. αρ. 21/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιγράφονται στην ανακοίνωση – πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό.

4.5.9 Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές θα πρέπει να απευθύνονται στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Κύριους Αναδόχους έχοντας συμπληρώσει σχετική αίτηση εγγραφής. Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Ειδικών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι προσφορές των Ειδικών Επενδυτών στο Η.ΒΙ.Π. πρέπει να περιλαμβάνουν τουλάχιστον ένα από τα κάτωθι:

- τον αριθμό των Νέων Μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ο επενδυτής χωρίς συγκεκριμένη τιμή (market),
- τον αριθμό των Νέων Μετοχών και τη μέγιστη τιμή που επιθυμεί να καταβάλει ανά Νέα Μετοχή και
- πολλαπλούς ακέραιους αριθμούς Νέων Μετοχών με αντίστοιχες πολλαπλές τιμές ανά Νέα Μετοχή.

Επίσης, οι Ειδικοί Επενδυτές θα έχουν τη δυνατότητα να προσδιορίσουν το μέγιστο αριθμό Νέων Μετοχών που επιθυμούν να τους κατανεμηθεί ως ποσοστό (%) του συνολικού ποσού των Νέων Μετοχών που θα εκδοθεί και έως του οποίου θα περιορίζεται τελικώς η συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Η κατανομή των Μετοχών στην ανωτέρω περίπτωση θα γίνει με κανόνα στρογγυλοποίησης στην προηγούμενη ακέραιη μονάδα μετοχής.

Η τιμή που θα συμπεριλαμβάνεται στην αίτηση εγγραφής, η οποία θα είναι εντός του Εύρους Τιμής Διάθεσης που θα ανακοινωθεί, θα είναι με βήμα τιμής €0,01.

Οι προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές θα συγκεντρώνονται κατά τη διάρκεια της διαδικασίας στο Η.ΒΙ.Π., που θα διαχειρίζονται οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, για τον σκοπό του προσδιορισμού της ζητούμενης ποσότητας, καθώς και του συνολικού αριθμού ζητούμενων Νέων Μετοχών. Οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές μπορούν να πάρουν σχετικές πληροφορίες για τη διαδικασία υποβολής και τροποποίησης προσφορών από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Κύριους Αναδόχους.

Το Η.ΒΙ.Π. θα κλείσει την τελευταία ημέρα της περιόδου Δημόσιας Προσφοράς (31.05.2024 και ώρα Ελλάδος 16:00), οπότε όλες οι προσφορές όπως ισχύουν εκείνη τη στιγμή, θεωρούνται οριστικές.

Οι αιτήσεις θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται. Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές - οι οποίες ικανοποιούν τα κριτήρια συμμετοχής στην κατανομή - είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμών Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ειδικών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση Ειδικού Επενδυτή ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

Το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία των Νέων Μετοχών, κατά τα ανωτέρω, πρέπει να έχει καταβληθεί στο λογαριασμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέχρι τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος της δεύτερης Εργασίμης Ημέρας από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π. Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, σε συνεργασία με την Εταιρεία, δύνανται κατά την απόλυτη διακριτική τους ευχέρεια να παρατείνουν την εν λόγω χρονική προθεσμία μέχρι τις 11:55 π.μ. ώρα Ελλάδος, της ίδιας ημέρας. Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας της Δημόσιας Προσφοράς θα περιληφθούν στην ανακοίνωση - πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Η.Δ.Τ. και του ιστότοπου της Εταιρείας.

4.5.10 Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα πρέπει να προσκομίζουν το δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή το διαβατήριό τους, τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους και την εκτύπωση των στοιχείων του Σ.Α.Τ.

Οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα υποβάλλονται μέσω των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και των Κύριων Αναδόχων, των Μελών Η.ΒΙ.Π., καθώς και των Συμμετεχόντων του λογαριασμού αξιογράφων τους που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι Ιδιώτες Επενδυτές που θα λάβουν μέρος στη Δημόσια Προσφορά θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του Εύρους Τιμής Διάθεσης, το οποίο θα ανακοινωθεί το αργότερο την προτεραία της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς. Η αξία της συμμετοχής για τους Ιδιώτες Επενδυτές ορίζεται ως ο αριθμός των αιτούμενων Νέων Μετοχών επί την ανώτατη τιμή του Εύρους Τιμής Διάθεσης.

Σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 37/15.05.2008 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, κάθε Ιδιώτης Επενδυτής μπορεί να εγγράφει στη Δημόσια Προσφορά είτε από την αυτοτελή του μερίδα, είτε από μία εκ των Κοινών Επενδυτικών Μερίδων στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος. Σε περίπτωση υποβληθείσας αίτησης εγγραφής για Ιδιώτη Επενδυτή μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μερίδας, η εν λόγω αίτηση θα γίνεται δεκτή, μόνο εφόσον ο εν λόγω Ιδιώτης Επενδυτής είναι δικαιούχος ή συνδικαιούχος των Λογαριασμών Αξιογράφων βάσει των οποίων εγγράφεται.

Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγράφεται στη Δημόσια Προσφορά είτε από την ατομική του μερίδα, είτε από μια εκ των Κοινών Επενδυτικών Μερίδων («ΚΕΜ») στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος. Θα διενεργείται έλεγχος από το Η.ΒΙ.Π. στο σύνολο των αιτήσεων εγγραφής που εισάγονται από όλα τα μέλη, ώστε κάθε εντολέας δικαιούχος Λογαριασμού

Αξιογράφων Πελάτη και συνδικαιούχος ΚΕΜ να παραλάβει τίτλους σε ένα μόνο Λογαριασμό Αξιογράφων του Σ.Α.Τ. (Λογαριασμός Αξιογράφων Πελάτη ή ΚΕΜ). Αν για έναν εντολέα υπάρχουν περισσότερες από μία αιτήσεις εγγραφής, με παραλήπτη είτε Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη και ΚΕΜ, είτε περισσότερες της μίας ΚΕΜ, στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος, τότε θα επιβεβαιώνονται και θα συμμετέχουν στην κατανομή μόνο οι αιτήσεις εγγραφής με παραλήπτη τον ίδιο με αυτόν της πρώτης χρονικά αίτησης εγγραφής του εντολέα.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ιδιωτών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως μία ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση ιδιωτών ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

Οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών για την απόκτηση Νέων Μετοχών γίνονται δεκτές, εφόσον έχει καταβληθεί, σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής, ή εφόσον έχει δεσμευθεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων των επενδυτών πελατών τους ή τραπεζικούς λογαριασμούς πελατείας που τηρούνται στο πλαίσιο παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και στους οποίους εμφανίζονται ως δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι.

Μετά την κατανομή των Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς, ποσά που κατατέθηκαν ή δεσμεύτηκαν σύμφωνα με τα ανωτέρω αλλά δεν χρησιμοποιήθηκαν, επιστρέφονται απόκως στους δικαιούχους ή αποδεσμεύονται, κατά περίπτωση.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιληφθούν στην ανακοίνωση – πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του του Η.Δ.Τ. και του ιστότοπου της Εταιρείας.

4.5.11 Διαδικασία Κατανομής Νέων Μετοχών

Εάν δεν ικανοποιείται το κριτήριο της διασποράς σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α) του Κανονισμού Χ.Α., η Αύξηση και η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθούν, τα χρήματα θα επιστραφούν στους επενδυτές εντός τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και αυτοί δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας.

Μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς θα πραγματοποιηθεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους η κατανομή των Νέων Μετοχών στους επενδυτές ως εξής:

- ποσοστό τουλάχιστον 20% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, τουλάχιστον 3.477.605 Νέες Μετοχές κατά την πλήρη κάλυψη) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών και
- ποσοστό έως και 80% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 13.910.420 Νέες Μετοχές κατά την πλήρη κάλυψη) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών και Ιδιωτών Επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία Επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών Επενδυτών).

Εφόσον έχουν ικανοποιηθεί οι εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών για το 20% των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς, για τον τελικό προσδιορισμό του ποσοστού κατανομής ανά κατηγορία επενδυτών θα ληφθούν υπόψη:

- (α) η ζήτηση από τους Ειδικούς Επενδυτές,
- (β) η ζήτηση στο υπολειπόμενο του 20% τμήμα των Ιδιωτών Επενδυτών,
- (γ) το πλήθος των αιτήσεων εγγραφής που αφορούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, και
- (δ) η ανάγκη επίτευξης επαρκούς διασποράς.

Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους των Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του 20% του συνόλου των προς διάθεση Νέων Μετοχών, οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως το ύψος για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε Νέες Μετοχές, που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του συνολικού

ποσοστού 20% του συνόλου των προς διάθεση Νέων Μετοχών, θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση.

Ο αριθμός των Νέων Μετοχών που θα κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Οι Μετοχές της έκδοσης είναι εκπεφρασμένες σε ευρώ (€).

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι δεν έχουν αναλάβει την κάλυψη τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών, παρά μόνον τη διάθεσή τους στο επενδυτικό κοινό.

Επίσης, σημειώνεται ότι, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη Εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στην Αγορά του Χ.Α., είτε ο λόγος αφορά στην Εταιρεία, είτε όχι.

Τέλος, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των Νέων Μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σύμφωνα με την παρ. 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α), του Κανονισμού Χ.Α., όπως ισχύει, η Εταιρεία πρέπει να έχει επαρκή διασπορά των Μετοχών της στο κοινό, το αργότερο κατά το χρόνο λήψης της απόφασης του Χ.Α. περί έγκρισης της εισαγωγής τους. Η διασπορά σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α), θεωρείται επαρκής όταν οι μετοχές που πρόκειται να εισαχθούν κατανέμονται σε τουλάχιστον πεντακόσια (500) πρόσωπα στην Ελλάδα ή σε άλλα κράτη μέλη ή τρίτες χώρες και, εφόσον πρόκειται για εταιρείες με συνολική εκτιμώμενη κεφαλαιοποίηση τουλάχιστον διακοσίων (200) εκατομμυρίων ευρώ και μεγάλο αριθμό μετοχών, την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 15% του συνόλου των προς εισαγωγή μετοχών στο κοινό.

Επίσης, σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.4.3, σημείο (3), του Κανονισμού Χ.Α., όπως ισχύει, για τη διαπίστωση της επάρκειας της διασποράς, δεν προσμετρούνται οι δεσμευμένες μετοχές και οι μετοχές που κατέχουν τα ακόλουθα πρόσωπα: (α) οι Μέτοχοι που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ή των μετοχών εφόσον δεν ενσωματώνουν δικαιώματα ψήφου, όπως ορισμένοι τύποι προνομιούχων μετοχών, (β) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας ή θυγατρικών της εταιρειών, (γ) συγγενείς πρώτου βαθμού και σύζυγοι ή σύντροφοι με σύμφωνο συμβίωσης των προσώπων που αναφέρονται στο υπό (α) έως (β) στοιχεία ανωτέρω, και (δ) πρόσωπα που έχουν συνάψει συμφωνίες δέσμευσης επί των μετοχών της Εταιρείας για όσο διάστημα διαρκεί η δέσμευση.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι, κατά το στάδιο της κατανομής των Νέων Μετοχών στους επενδυτές, ενδέχεται να προκύψει από τα στοιχεία των εγγραφών ότι δεν ικανοποιείται η προϋπόθεση της επαρκούς διασποράς με βάση το κριτήριο της κατανομής του 15% των Νέων Μετοχών σε 500 πρόσωπα τα οποία δεν εμπίπτουν σε κατηγορία της παραγράφου 3.1.4.3 σημείο (3) του Κανονισμού Χ.Α., η οποία δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της επάρκειας της διασποράς.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω, επισημαίνεται ότι για την πλήρωση του κριτηρίου επαρκούς διασποράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, θα αθροισθεί η επιτευχθείσα στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς διασπορά, καθώς και το ποσοστό συμμετοχής της EBRD στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας στο πλαίσιο της Μετατροπής.

Εφόσον η έκδοση οριστικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς είναι αρνητική, η Αύξηση και η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθούν, τα χρήματα θα επιστραφούν στους επενδυτές άτοκα εντός τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και αυτοί δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας.

Η παράδοση των Μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων, η οποία θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα (βλ. ενότητα 4.10 «Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα») και θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και τον ιστότοπο της Εταιρείας, μία (1) τουλάχιστον Εργάσιμη Ημέρα πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α.

Οι επενδυτές δεν βαρύνονται με κόστη και φόρους για τη μεταβίβαση των προσφερόμενων Νέων Μετοχών και την καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων.

4.5.12 Κατανομή Νέων Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές

Για την κατανομή των Νέων Μετοχών στους Ειδικούς Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών, θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθεισών προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν τα εξής κριτήρια:

- το είδος του θεσμικού επενδυτή στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών,
- ο εκτιμώμενος, κατά την κρίση των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, χρονικός ορίζοντας διακράτησης των Μετοχών ανά Ειδικό Επενδυτή, με απόδοση υψηλότερου συντελεστή κατανομής σε Ειδικούς Επενδυτές, οι οποίοι εκτιμάται ότι θα διακρατήσουν τις Μετοχές για μακρότερο διάστημα,
- το μέγεθος της προσφοράς και
- η προσφερόμενη τιμή και, ειδικότερα, η συμβολή των προσφορών ενός Ειδικού Επενδυτή στη διαμόρφωση ελκυστικής Τιμής Διάθεσης.

Οι Ειδικοί Επενδυτές που εγγράφονται μέσω οποιουδήποτε Διαμεσολαβητή, χωρίς να γνωστοποιήσουν την ταυτότητά τους, θα έχουν την ίδια μεταχείριση στη διαδικασία κατανομής.

Είναι στη διακριτική ευχέρεια των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων να χρησιμοποιήσουν ένα ή οποιοδήποτε συνδυασμό από τα ανωτέρω κριτήρια. Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει καμία υποχρέωση αναλογικής ή άλλου είδους ικανοποίησης των υποβληθεισών προσφορών Ειδικών Επενδυτών.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών, που εγγράφονται απευθείας σε αυτούς, στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών. Αντίστοιχα, για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών ευθύνονται οι διαμεσολαβητές, εφόσον η σχετική εγγραφή διενεργείται μέσω αυτών. Δηλαδή, οι Α.Ε.Π.Ε.Υ. και τα πιστωτικά ιδρύματα που εγγράφονται επ' ονόματί τους για λογαριασμό τελικών Ειδικών Επενδυτών, μέσω των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και των Κύριων Αναδόχων, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

4.5.13 Κατανομή Νέων Μετοχών σε Ιδιώτες Επενδυτές

Μετά τον προσδιορισμό του συνολικού αριθμού των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς που θα κατανεμηθούν στους Ιδιώτες Επενδυτές (ήτοι, ποσοστό τουλάχιστον 20% και τυχόν επιπλέον που προκύπτει από τη διαδικασία κατανομής) από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στην ανωτέρω ενότητα, σε περίπτωση υπερβάλλουσας ζήτησης, θα πραγματοποιηθεί κατανομή ανά Ιδιώτη Επενδυτή αναλογικά (pro-rata) με βάση το ύψος της ζήτησης.

Εάν, με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής, οι Νέες Μετοχές που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς που πρόκειται να κατανεμηθούν σε Ιδιώτη Επενδυτή προσδιορίζονται σε πλήθος ως αριθμός με δεκαδικά ψηφία, ο αριθμός αυτός στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο χαμηλότερο ακέραιο αριθμό (χωρίς δηλαδή να ληφθούν υπόψη δεκαδικά ψηφία).

Εάν, λόγω στρογγυλοποίησης του πλήθους των προς κατανομή Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκύψουν αδιάθετες μετοχές, οι οποίες πρέπει να κατανεμηθούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, θα κατανεμηθεί από μία (1) επιπλέον ακέραιη μονάδα διαπραγμάτευσης (ήτοι, μία (1) Μετοχή) στους επενδυτές βάσει του ύψους του αδιάθετου υπολοίπου ανά Ιδιώτη Επενδυτή κατά φθίνουσα σειρά. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι Ιδιώτες Επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την αίτηση εγγραφής. Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των Νέων Μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε Ιδιώτης Επενδυτής και της Τιμής Διάθεσης, θα αποδίδεται στον δικαιούχο το υπερβάλλον δεσμευθέν ποσό και θα αποδεδεικνύονται τα αντίστοιχα ποσά καταθέσεων με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων για

το ισόποσο της αξίας των Νέων Μετοχών που κατανεμήθηκαν στον εκάστοτε Ιδιώτη Επενδυτή. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κ.λπ.) μέχρι την αποδέσμευσή τους.

Δικαίωμα υπαναχώρησης επενδυτών

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδους ανακρίβεια ή ουσιώδες σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο το οποίο μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά, αναφέρεται σε συμπλήρωμα του Ενημερωτικού Δελτίου. Επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν αποσύροντας την αποδοχή τους το αργότερο εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

4.6 Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up)

Ο βασικός Μέτοχος της Εταιρείας, Viohalco SA/NV με την από 17.05.2024 επιστολή του προς το Δ.Σ. της Εταιρείας, δήλωσε, για ίδιο λογαριασμό και για λογαριασμό των θυγατρικών του, ότι για χρονικό διάστημα εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακών ημερών από τη ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών

- δεν θα προβεί, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιαδήποτε διάθεση, συμπεριλαμβανομένης της πώλησης ή ενεχυρίασης ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών ή σε άλλης μορφής συμφωνία (συμπεριλαμβανομένης της σύναψης σύμβασης παραγώγου ή άλλου χρηματοπιστωτικού μέσου) που αφορά στην άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών και έχει οικονομική επίπτωση ισοδύναμη με τη διάθεση των Μετοχών ή και των δικαιωμάτων ψήφου επί αυτών, με την έννοια του άρθρου 11 του Ν. 3556/2007,
- δεν θα συμφωνήσει να εκδοθούν νέες Μετοχές ή δικαιώματα προαίρεσης για απόκτηση Μετοχών που θα προσφερθούν σε τρίτους μη Μετόχους ή σε υφιστάμενους Μετόχους έναντι μετρητών ή εισφοράς σε είδους,
- δεν θα συμφωνήσει να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα τίτλοι μετατρέψιμοι ή ανταλλάξιμοι με Μετοχές.

Οι ως άνω υποχρεώσεις της Viohalco SA/NV υπόκεινται σε εξαιρέσεις που αφορούν τις μεταβιβάσεις Μετοχών, μεταξύ της Viohalco SA/NV και των θυγατρικών της, μεταξύ θυγατρικών της, προς στρατηγικούς επενδυτές οι οποίοι θα αναλάβουν επίσης τις δεσμεύσεις της Υποχρεωτικής Διακράτησης Μετοχών, και για το ίδιο ως άνω χρονικό διάστημα (ήτοι, για 180 ημερολογιακές ημέρες από την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών), καθώς και σε τυχόν μεταβιβάσεις σε μέλη του Χ.Α. τα οποία ενεργούν ως ειδικοί διαπραγματευτές, όπως ορίζονται στον Κανονισμό Χ.Α..

4.7 Σύμβουλοι Έκδοσης, Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και Κύριοι Ανάδοχοι

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η ΕΤΕ, η EUROBANK, η ALPHA BANK και η Τράπεζα Πειραιώς.

Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η Optima bank, η AXIA, η Ambrosia Capital Hellas, η BETA Χρηματιστηριακή, η Euroxx και η Παντελάκης Χρηματιστηριακή.

Σύμβουλοι Έκδοσης είναι η ΕΤΕ και η EUROBANK.

Η Εταιρεία θα καταβάλει στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους προμήθειες συντονισμού, καθώς και πρόσθετη αμοιβή επιτυχίας κατά τη διακριτική της ευχέρεια.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει σε έκαστο των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και των Κύριων Αναδόχων αμοιβή για τις υπηρεσίες αναδοχής και διάθεσης των Νέων Μετοχών, υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί της αξίας των Μετοχών που θα κατανεμηθούν σε κάθε Ανάδοχο κατά τη διάθεση/τοποθέτησή τους στους επενδυτές από τον Ανάδοχο αυτό, σύμφωνα

με τα ειδικότερα οριζόμενα στη Σύμβαση Αναδοχής, η οποία υπεγράφη στις 21.05.2024 από την Εταιρεία, τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Κύριους Αναδόχους.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει τη διάθεση των προσφερόμενων Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά χωρίς δέσμευση ανάληψης των αδιάθετων Νέων Μετοχών. Όλα τα θέματα σχετικά με τη διαδικασία τοποθέτησης ρυθμίζονται οριστικά στην εν λόγω Σύμβαση Αναδοχής.

Σύμβουλοι Έκδοσης της Δημόσιας Προσφοράς είναι η ΕΤΕ και η EUROBANK, οι οποίες έχουν αναλάβει την παροχή στην Εταιρεία συμβουλευτικών υπηρεσιών ως προς την εν γένει διαδικασία και διαχείριση της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. Οι Σύμβουλοι Έκδοσης δεν έχουν αναλάβει την επενδυτική υπηρεσία τοποθέτησης κινητών αξιών, την κάλυψη τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών, ούτε τη διάθεσή τους στο επενδυτικό κοινό. Περαιτέρω, οι Σύμβουλοι Έκδοσης δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία, είτε όχι.

Σχετικά με τις αμοιβές των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, των Κύριων Αναδόχων και των Συμβούλων Έκδοσης παρατίθενται πληροφορίες στην ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου.

4.8 Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή

Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί πλήρως το σύνολο των προσφερόμενων Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες Μετοχές. Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των Νέων Μετοχών στο επενδυτικό κοινό.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των Μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σημειώνεται ότι, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη Εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι.

Σε περίπτωση που βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, μετά την έκδοση οριστικής αρνητικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α., θα αποδοθούν τα κεφάλαια πίσω στους επενδυτές εντός τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Κύριοι Ανάδοχοι διατηρούν το δικαίωμα καταγγελίας της Σύμβασης Αναδοχής και διακοπής της Δημόσιας Προσφοράς έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α., ενδεικτικά μεταξύ άλλων, στις κάτωθι περιπτώσεις, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της Σύμβασης Αναδοχής:

1. σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί υπό εκκαθάριση, πτωχεύσει ή παύσει τις πληρωμές της ή τεθεί υπό καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης ή καταθέσει αίτηση για την υπαγωγή της σε διαδικασία εξυγίανσης ή υπό οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο καθεστώς με ισοδύναμα ή παρόμοια έννομα αποτελέσματα,
2. εάν συμβεί γεγονός Ανωτέρας Βίας. Ως Ανωτέρα Βία ορίζονται όλα τα γεγονότα ή περιστατικά που βρίσκονται εκτός της σφαίρας ελέγχου ή επιρροής του Αναδόχου ή της Εταιρείας και τα οποία δεν θα μπορούσαν να είχαν προβλεφθεί και αποφευχθεί από τον μέσο συνετό και επιμελή συναλλασσόμενο, καθώς και όλα τα γεγονότα ή περιστατικά, για τα οποία δεν ευθύνεται κανένα από τα Συμβαλλόμενα Μέρη, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά κήρυξη πολέμου, εκδήλωση τρομοκρατικής ενέργειας, πανδημία ή κατάσταση ανάγκης στην ελληνική επικράτεια ή στο εξωτερικό.
3. σε περίπτωση που διακοπούν οι συναλλαγές γενικά στο Χ.Α. ή τις διεθνείς κεφαλαιαγορές,

4. σε περίπτωση που συμβούν γεγονότα που αλλοιώνουν ουσιαστικά την οικονομική και νομική κατάσταση της Εταιρείας, όπως παρουσιάζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο ή/και το τυχόν Συμπλήρωμα, ή θέτουν σε αμφισβήτηση την οικονομική και νομική κατάσταση της Εταιρείας ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό συμβούν γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, τα οποία μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά την φήμη της Εταιρείας ή/και την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς, όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, δυσμενείς οικονομικές, πολιτικές ή άλλες εξελίξεις στην Ελλάδα ή το εξωτερικό ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές ή αλλαγές ή ενδείξεις για επικείμενη μεταβολή των ελληνικών ή διεθνών πολιτικών ή οικονομικών συνθηκών, απεργία ή στάση εργασίας τραπεζών στην Ελλάδα, ή δυσμενείς μεταβολές που αφορούν την Εταιρεία, και ιδίως την οικονομική και νομική κατάσταση αυτής, ή τους μετόχους ή τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής όπως παρουσιάζονται στο Ενημερωτικό Δελτίο ή/και το τυχόν Συμπλήρωμα, ή άλλης φύσης γεγονότα που μπορούν, κατά την εύλογη κρίση των Αναδόχων, να επηρεάσουν ουσιαστικά αρνητικά την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς ή/και τη διαπραγμάτευση των Μετοχών κατά την έναρξη της,
5. σε περίπτωση που η Εταιρεία παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση, οι οποίες συμφωνούνται στο σύνολο τους ως ουσιώδεις ή ενεργήσει αντίθετα προς οποιαδήποτε διαβεβαίωση που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωση της στη Σύμβαση αποδειχθεί ανακριβής ή παραπλανητική ή αναληθής ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, οι οποίες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις συνομολογείται ότι αποτελούν στο σύνολο τους ουσιώδεις όρους της Σύμβασης. Τυχόν καταγγελία σύμφωνα με τον παρόντα όρο, δε θίγει το δικαίωμα των Αναδόχων προς αποζημίωση κατά τα προβλεπόμενα στον όρο 8.3,
6. σε περίπτωση που δεν εγκριθεί η Εισαγωγή ή ματαιωθεί η Δημόσια Προσφορά για οποιονδήποτε λόγο,
7. σε περίπτωση που μετά τη δημοσίευση τυχόν Συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιον αριθμό επενδυτών και για τόσο αριθμό Νέων Μετοχών, ώστε κατά την κρίση των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων να ενδέχεται να μη διασφαλίζεται η αποτελεσματική διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. ή και να προκαλούνται ανυπέρβλητα προσκόμματα στη διαδικασία Εισαγωγής.

4.9 Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων

4.9.1 Σενάρια Διασποράς

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας α) κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (βλ. στήλη «Πριν από την Αύξηση και τη Μετατροπή») και β) μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και τη Μετατροπή (βλ. στήλη «Μετά την Αύξηση και τη Μετατροπή»), υπό τις εξής παραδοχές:

1. η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως, ήτοι θα διατεθούν 17.388.025 Νέες Μετοχές,
2. οι υφιστάμενοι Μέτοχοι (βλ. ενότητα 3.14 «Κύριοι Μέτοχοι» του Ενημερωτικού Δελτίου) και πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.4.3, σημείο (3), του Κανονισμού Χ.Α., όπως ισχύει, δεν θα εγγραφούν για Νέες Μετοχές,
3. η EBRD θα λάβει 1.576.769 Εκ Μετατροπής Μετοχές σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ και την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης (βλ. σχετικά ενότητες 3.22.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου, 4.5.4. «Συνοπτικοί Όροι της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής» και 4.5.5 «Ενδεικτικό Σενάριο αναφορικά με τη Μετατροπή» του Ενημερωτικού Δελτίου),
4. κανένας εκ των νέων Μετόχων (συμπεριλαμβανομένης της EBRD) δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Πριν από την Αύξηση και τη Μετατροπή			Μετά την Αύξηση και τη Μετατροπή	
Μέτοχοι	Αριθμός μετοχών	% Συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο	Αριθμός μετοχών	% Συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο
Viohalco SA/NV	78.169.682	72,74%	78.169.682	61,83%
Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος	6.567.458	6,11%	6.567.458	5,19%
Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος	6.544.150	6,09%	6.544.150	5,18%
Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ)	3.714.204	3,46%	3.714.204	2,94%
ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΚΕΡΑΜΙΚΑ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ	2.459.970	2,29%	2.459.970	1,95%
METALCO BULGARIA EAD	2.262.602	2,11%	2.262.602	1,79%
ΜΕΠΑΛ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	1.871.760	1,74%	1.871.760	1,48%
CENERGY HOLDINGS SA	1.849.302	1,72%	1.849.302	1,46%
ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία	1.258.882	1,17%	1.258.882	1,00%
ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	743.000	0,69%	743.000	0,59%
ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΧΑΛΚΟΥ ΚΑΙ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	699.996	0,65%	699.996	0,55%
Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος	248.168	0,23%	248.168	0,20%
Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	187.068	0,17%	187.068	0,15%
ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	146.098	0,14%	146.098	0,12%
Μη συνδεδεμένα νομικά και φυσικά πρόσωπα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 με Viohalco SA/NV, Νικόλαο του Μιχαήλ Στασινόπουλο, Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλο και Ιπποκράτη-Ιωάννη του Νικολάου Στασινόπουλο	744.824	0,69%	744.824	0,59%
EBRD ¹	0	0,00%	1.576.769	1,25%
Νέοι Μέτοχοι (<5%) ²	0	0,00%	17.388.025	13,75%
Σύνολο	107.467.164	100,00%	126.431.958	100,00%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

1. Οι 1.576.769 Εκ Μετατροπής Μετοχές που θα λάβει η EBRD βάσει των όρων του ΜΟΔ και την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, αντιστοιχούν σε 1,25% του συνολικού αριθμού των Μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και της Μετατροπής και θα περιλαμβάνονται στη διασπορά μετά την Εισαγωγή.
2. Στους Νέους Μετόχους <5% περιλαμβάνονται στη στήλη «Μετά την Αύξηση και τη Μετατροπή» οι Ιδιώτες και Ειδικοί Επενδυτές < 5% που θα αποκτήσουν Νέες Μετοχές στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς. Επισημαίνεται ότι δεν περιλαμβάνονται οι Εκ Μετατροπής Μετοχές της EBRD.

Ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία (1) Μετοχή της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.4.3, περιπτώσεις (1β) και (2α) του Κανονισμού Χ.Α., όπως ισχύει, υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της

Αύξησης και κατόπιν της Μετατροπής, σε περίπου 15,59% (βλ. άθροισμα των ποσοστών των τριών τελευταίων γραμμών του ανωτέρω πίνακα) σύμφωνα με τις παραδοχές που παρουσιάζονται στα υπό σημεία (1) έως (4).

Σημειώνεται, επίσης, ότι το ανωτέρω σενάριο είναι υποθετικό και βασίζεται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

4.9.2 Καθαρή αξία ενεργητικού (Εσωτερική Λογιστική Αξία) ανά Μετοχή προς Τιμή Διάθεσης

Κατά την 31.12.2023, η Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά Μετοχή ανερχόταν σε περίπου €3,98, ενώ η Ανώτατη Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών ορίστηκε σε €2,82 ανά Νέα Μετοχή (αναλυτικά για τον προσδιορισμό της Τιμής Διάθεσης, βλ. ενότητα 4.5.6 «Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας ανά Μετοχή κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022 παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)*	31.12.2023	31.12.2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (€) (α)	427.389.809	365.853.688
Αριθμός κοινών μετοχών ^{(1), (2)} (β)	107.467.164	107.467.148
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά Μετοχή (€ ανά μετοχή) (α/β)	3,98	3,40

*Τυχόν απόκλιση στο αποτέλεσμα του υπολογισμού οφείλεται σε στρογγυλοποίηση.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

(1) Με απόφαση της από 04.09.2023 Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, το μετοχικό της κεφάλαιο αυξήθηκε κατά ποσό σαράντα ευρώ (€40), με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) Μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ εκάστης (προ της αντίστροφης διάσπασης (reverse split)) για λόγους στρογγυλοποίησης του συνολικού αριθμού των Μετοχών.

(2) Ο αριθμός των Μετοχών έχει αναπροσαρμοσθεί με την αντίστροφη διάσπαση (reverse split) 2,5:1, η οποία αποφασίστηκε στην από 04.09.2023 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε εντός του 2023 (βλ. σχετικά 3.24.1 «Μετοχικό Κεφάλαιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

4.10 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής του συνόλου των Μετοχών στο Χ.Α. παρουσιάζεται ακολούθως:

Γεγονός	Ημερομηνία
Διαπίστωση από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α της καταρχήν συνδρομής των προϋποθέσεων Εισαγωγής των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., υπό την αίρεση επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Χ.Α.*	22.05.2024
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	22.05.2024
Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου - Ανάρτηση στους ιστότοπους της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α., των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και των Κύριων Αναδόχων	22.05.2024
Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στο Η.Δ.Τ και τον ιστότοπο της Εταιρείας	22.05.2024
Δημοσίευση ανακοίνωσης δεσμευτικού Εύρους Τιμής Διάθεσης στο Η.Δ.Τ. και τον ιστότοπο της Εταιρείας	28.05.2024
Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω της υπηρεσίας του Η.ΒΙ.Π. (10:00 ώρα Ελλάδος)	29.05.2024

Λήξη Δημόσιας Προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. (16:00 ώρα Ελλάδος)	31.05.2024
Ανακοίνωση της Τιμής Διάθεσης	31.05.2024
Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών μετά την τελική κατανομή Νέων Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές Απόφαση του Δ.Σ. για την πιστοποίηση της καταβολής των κεφαλαίων που αντλήθηκαν στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας, με μέριμνα του Δ.Σ. της Εκδότριας. Απόφαση του Δ.Σ. σχετικά με τη Μετατροπή και αντίστοιχη προσαρμογή του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας λόγω της Μετατροπής Παράδοση των Νέων Μετοχών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων Παράδοση των Εκ Μετατροπής Μετοχών στην EBRD σε Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, τη Μετατροπή και την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών	04.06.2024
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.	05.06.2024

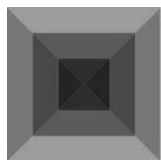
* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των Επιτροπών του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες.

Το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Η.Δ.Τ. και τον ιστότοπο της Εταιρείας.

Εφόσον η έκδοση οριστικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς είναι αρνητική, η Αύξηση και η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθούν και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και οι επενδυτές δεν θα λάβουν Μετοχές της Εταιρείας.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι βάσει της παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύει, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, θα γνωστοποιήσουν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιεύσουν την Τιμή Διάθεσης, εντός του ήδη ανακοινωθέντος Εύρους Τιμής Διάθεσης.

Επίσης, βάσει της εγκυκλίου αρ.23/22.06.2004 της Ε.Κ., εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς.



NOVAL PROPERTY

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2023 - 31/12/2023)

Μάρτιος 2024

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	1
(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	5
(ii) Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	6
Επενδύσεις σε ακίνητα	6
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	7
Διαθέσιμα - Δανεισμός	8
Έσοδα από μισθώματα	8
Λειτουργικά Αποτελέσματα	8
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα	8
Φόρος Επενδύσεων	8
Κέρδη Χρήσεως	9
Βασικοί Δείκτες	9
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση	10
Μεταγενέστερα γεγονότα	16
Υποκαταστήματα	18
Ίδιες μετοχές	18
Έρευνα και ανάπτυξη	18
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων	18
Συνδεδεμένα Μέρη	27
Διανομή κερδών	29
Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	29
Εισαγωγή	29
Επιχειρηματικό Μοντέλο	30
Προφίλ εταιρείας	30
Τομείς δραστηριότητας	30
Στρατηγική	31
Ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας	31
Περιβαλλοντικά θέματα	32
Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών	32
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές	33
Περιβαλλοντική πολιτική	33
Πολιτική για την κλιματική αλλαγή και ενέργεια	33
Στόχοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια	34
Δράσεις που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια	35
Έμμεσες εκπομπές Πεδίου 3 (Score 3)	36
«Αναφορά στο Άρθρο 8 της Ταξινόμιας της ΕΕ»	36
Διαχείριση Υδάτινων Πόρων	36
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης	37
Πρόοδος σχετικά με την κλιματική αλλαγή και την ενέργεια	37
Πρόοδος σχετικά με τους υδάτινους πόρους	40
Εργασιακά και κοινωνικά θέματα	41
Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών	41
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές	41
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης	45
Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων	49

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών.....	49
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές.....	50
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης	51
Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία.....	51
Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών.....	51
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές.....	51
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης	52
Θέματα εφοδιαστικής αλυσίδας	52
Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών.....	52
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές.....	52
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης	53
Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007	54
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2023	56
1 Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης	56
2 Αποκλίσεις από τις Ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης	56
3 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών	59
Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου	59
4 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου	63
5 Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές της και αξιολόγηση δυνητικών επιπτώσεων στην αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα του υποχρεωτικού ελέγχου, βάσει του Νόμου 4449/2017	65
6 Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων	65
7 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών.....	65
Διοικητικό Συμβούλιο.....	65
Επιτροπές.....	71
Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανωτάτων διευθυντικών στελεχών και κύριες εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις	88
Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών.....	92
8 Πλήθος μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας που κατέχουν τα μέλη του ΔΣ και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την ημερομηνία της παρούσας	93
9 Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης	94
Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα.....	94
10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς	95
11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών	96
12 Πληροφοριακά συστήματα.....	97
13 Σχεδιασμός και παρακολούθηση	98
14 Λογιστικό πρόγραμμα.....	98
15 Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία.....	98
16 Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης.....	98
(iii) Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2023	100
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	103
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	112
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	113

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

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση («χρηματοοικονομική πληροφόρηση») της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της NOVAL PROPERTY.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της NOVAL PROPERTY, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει και που απαιτούνται βάσει των παραγράφων 7 έως 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

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

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &

Διευθύνων Σύμβουλος

Η Δ/ντρια Οικονομικών &
Διοικητικών Υπηρεσιών &

Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Μελέτιος Φικιώρης

ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος

ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη

ΑΔΤ ΑΡ 148458

(ii) Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με τις παραγράφους 6 έως 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής «Εταιρεία»), αναφέρεται στην 5η εταιρική χρήση αυτής, από 01.01.2023 έως 31.12.2023 και είναι δωδεκάμηνη. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 6, 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 8/754/14.04.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των εξήντα ενός ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας.

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

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

Στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.485 χιλ. και η οποία αφορά στο δικαίωμα χρήσης αυτού. Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως κεντρικά γραφεία αυτής. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% της συνολικής επιφάνειας και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά. Για αυτό τον λόγο, στα βιβλία της Εταιρείας το εν λόγω ακίνητο αποτυπώνεται σε ιστορικό κόστος επί του οποίου και υπολογίζονται αποσβέσεις (με 31.12.2023, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.751 χιλ.).

- το ακίνητο της συμμετοχής στην εταιρεία «THE GRID A.E.», το οποίο παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου, που κατέχει η Εταιρεία μέσω συμμετοχής, ανέρχεται στις 31.12.2023 σε € 70.555 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 35.278 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2023 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την κρίσιμη ημερομηνία και με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Επαγγελματικά Πρότυπα Αποτίμησης RICS σύμφωνα με το αρ. 25 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Παρότι η αγορά της ακίνητης περιουσίας λειτουργεί καταγράφοντας μεγάλο αριθμό συναλλαγών και επαρκή όγκο στοιχείων, λόγω της ανόδου των επιτοκίων και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις, την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας και την αυξημένη μεταβλητότητα, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από τη NOVAL PROPERTY.

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

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Κατά την 31.12.2023, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας) στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID A.E.» (THE GRID) και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 ακίνητο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Η εν λόγω συμμετοχή λογιστικοποιείται από την Εταιρεία με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση.

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

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας, την 31.12.2023, ανήλθαν σε € 74.578 χιλ. και εν μέρει αποτυπώνουν το αποτέλεσμα της επιτυχούς έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της NOVAL PROPERTY, ποσού € 120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021. Τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν για τις επενδύσεις της Εταιρείας σε έργα που πληρούν τις αρχές βιωσιμότητας και, συνεπώς, αναμένεται να μειώνονται σταδιακά μέχρι την ολοσχερή διάθεσή τους έως τις 31.12.2025, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα επενδύσεων της Εταιρείας και τους όρους του Πράσινου Ομολόγου, κατά τα προβλεπόμενα στο από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο και στην αντίστοιχη ενότητα του οικείου Προγράμματος.

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

Έσοδα από μισθώματα

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

Λειτουργικά Αποτελέσματα

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

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

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

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

Φόρος Επενδύσεων

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

Κέρδη Χρήσεως

Τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023, ανέρχονται σε € 64.607 χιλ.. Από το εν λόγω ποσό, € 47.640 χιλ. αφορά σε κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Βασικοί Δείκτες

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

	31/12/2023	31/12/2022
1 Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	36,2%	38,8%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	34,1%	37,5%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	38,5%	43,5%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	27,6%	28,1%
2 Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής		
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	3,98	3,40
	31/12/2023	31/12/2022
3 Συντελεστής λειτουργικού κέρδους		
Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	222,0%	124,01%
4 Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)		
Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	6.316	4.373
5 Προσαρμοσμένο EBITDA (a-EBITDA)		
EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	17.819	12.818

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

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

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

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

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

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

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

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

- βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: ολοκληρώθηκε επιτυχώς η κατασκευή σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ / Logistics Centre). Στο αμέσως επόμενο διάστημα, αναμένεται η περιβαλλοντική πιστοποίηση του ακινήτου, η οποία εκτιμάται να είναι επιπέδου GOLD κατά LEED.
- οικόπεδα επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: συνεχίστηκαν οι εργασίες ανέγερσης του νέου (κατ' επέκταση υφιστάμενου ακινήτου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold κατά την ολοκλήρωση. Στο τέλος του 2023, είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και ακολουθούσαν οι εργασίες τοιχοποιίας και Η/Μ δικτύων.
- ημιτελές κτήριο, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: συνεχίστηκαν οι εργασίες ανακατασκευής στο πλαίσιο ανάπτυξης τετραώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Στα τέλη της κλειόμενης χρήσης, είχαν ολοκληρωθεί οι εργασίες ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού.
- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: συνεχίστηκαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες της Α' Φάσης του έργου, οι οποίες αφορούσαν καθαιρέσεις και αποξηλώσεις για το έργο των στατικών ενισχύσεων, στο πλαίσιο της ανακαίνισης του υφιστάμενου εξώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.

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

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

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

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

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

Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2022

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

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

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

- αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό σαράντα (40) ευρώ, με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης, καθώς και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου, και
- η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από € 1 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε € 2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

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

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2024.
- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (υπόλοιπο δανείου προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου RIVER WEST και της υπεραγοράς IKEA) είναι μικρότερος του 75%. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2023.
- 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 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2023.

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2023.

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

Ρευστότητα

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

Συγκεκριμένα, η NOVAL PROPERTY:

- προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα,
- προέβη σε πρόωρη μερική αποπληρωμή, κεφαλαίου ποσού € 1 εκατ., κατά τα συμβατικά προβλεπόμενα και σε σχέση με τη Β' σειρά ομολογιών του από 18.02.2022 κοινού ομολογιακού δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, και
- προέβη στη σύναψη σύμβασης κοινού και υπό όρους υποχρεωτικής μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10,5 εκατ. με την EBRD, με στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά πιστοποιημένων έργων της Εταιρείας (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας).

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

Έκδοση του δεύτερου Sustainability Report της Εταιρείας

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

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

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

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

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

Εισαγωγή σε οργανωμένη αγορά

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

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

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

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

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

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

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 21,07 εκατ. εκ των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομόλογό της, για τη χρηματοδότηση πράσινων επενδύσεων του αναπτυξιακού της προγράμματος, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2023», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση).

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

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

Μεταγενέστερα γεγονότα

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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

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

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

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

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

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

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

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

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2024 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 11.322 χιλ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών σε σχέση με Πράσινες Επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

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

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

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

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει, κατά την 31.12.2023, τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

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

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων

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

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

Η επενδυτική δραστηριότητα των εγχώριων Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) το 2023 επικεντρώθηκε σε νέα κτήρια σύγχρονων και βιοκλιματικών γραφείων, σε οικιστικά έργα, σε νέα ξενοδοχεία ή ανακαίνιση υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων και σε επαγγελματικές αποθήκες. Στην πλειονότητά τους, τα τρέχοντα έργα ανάπτυξης επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών στοχεύουν πλέον σε ενεργειακά και περιβαλλοντικά βιώσιμες λύσεις. Οι επενδυτές αναζητούν καλύτερες αποδόσεις, ενώ ταυτόχρονα οι χρήστες επιδιώκουν την εξοικονόμηση ενέργειας και αντίστοιχη μείωση του λειτουργικού κόστους. Ακίνητα με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αερισμού, φωτισμού, αυξημένη ενεργειακή αυτονομία και σύγχρονες τεχνολογικές υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα, τόσο στις τρέχουσες υγειονομικές απαιτήσεις, όσο και στις νέες ενεργειακές προκλήσεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι τάσεις του έτους 2023, αλλά και του μεσοπρόθεσμου μέλλοντος, αντανakλώνται σε συγκεκριμένους κλάδους. Ειδικότερα, οι χώροι σύγχρονων αποθηκών (logistics), ο τουρισμός και τα νέα και σύγχρονα κτήρια γραφείων αναδεικνύονται ως ισχυροί επενδυτικοί κλάδοι. Η αγορά κατοικιών, παρά τις τρέχουσες αβεβαιότητες, διατηρεί τη δυναμική της και χαρακτηρίζεται από ισχυρή επενδυτική ζήτηση και χαμηλή προσφορά, ενώ το λιανεμπόριο αντιμετωπίζει έντονες πιέσεις από την αύξηση των τιμών και των επιτοκίων. Ιδιαίτερα, οι χώροι logistics υψηλών προδιαγραφών παραμένουν υψηλά στις προτιμήσεις των μισθωτών λόγω της περιορισμένης προσφοράς, ενώ το ηλεκτρονικό εμπόριο συνεχίζει να αναπτύσσεται. Επιπλέον, ο τουρισμός έχει ενισχυθεί, με τον ρυθμό πληρότητας να αυξάνεται από 57,6% το 2022 σε 61,2% για το 9μηνο του 2023.¹ Συνεχίζεται η ανοδική πορεία των επενδύσεων σε γραφεία Α΄ Κατηγορίας, ενώ παρατηρείται αύξηση στην κατασκευή νέων κατοικιών.

Στα οικιστικά, οι ρυθμοί αύξησης των αξιών έως και το γ΄ τρίμηνο του 2023 σημείωσε αύξηση 13,9% έναντι 11,2% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2022. Μεγαλύτεροι ρυθμοί αύξησης παρουσιάστηκαν σε Θεσσαλονίκη (16,5%), Αθήνα (14,5%) και σε άλλες μεγάλες πόλεις. Το πρώτο 8μηνο του 2023 σημειώθηκε αύξηση 22,5% για νέες οικοδομικές άδειες για διαμερίσματα και 14,5% ως προς τον όγκο των οικοδομικών αδειών. Παρά το αυξημένο ενδιαφέρον για οικιστικά ακίνητα, η τραπεζική χρηματοδότηση βαίνει μειούμενη σημειώνοντας μείωση κατά 4,9% για το δεκάμηνο του 2023.¹ Σημειώνεται δε, ότι το διάστημα από το 2005 έως το 2021, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας υποχώρησε από το 84,6% στο 73,3%, χάνοντας 11,3 ποσοστιαίες μονάδες. Η μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης κατά 2,1 ποσοστιαίες μονάδες το χρονικό διάστημα 2019-2021, σε απόλυτα νούμερα, αντιστοιχεί περίπου σε 82.947 κατοικίες.² Διαφαίνεται, λοιπόν, ότι η άνοδος των επιτοκίων, σε συνδυασμό με τις πληθωριστικές πιέσεις και την άνοδο του κατασκευαστικού κόστους, έχει δυσχεράνει τη δυνατότητα αγοράς νέων κατοικιών για μεσαία και χαμηλά εισοδήματα οδηγώντας σε μία νέα γενιά ενοικιαστών (Generation Rent). Η δυναμική των οικιστικών ακινήτων διατηρείται κατά κύριο λόγο από το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του προγράμματος “Χρυσή Βίζα”, καθώς και, εν μέρει, από τα επιχορηγούμενα στεγαστικά προγράμματα για νέους.

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

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

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο οκτάμηνο του 2023 καταγράφηκε θετικός ρυθμός (+72,5%) στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών για γραφεία. Η αύξηση στις τιμές σύγχρονων γραφείων στην Αθήνα κυμαίνεται περίπου του 7,2% το α' εξάμηνο 2023 σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο για την Αθήνα και 7,3% για την υπόλοιπη Ελλάδα. Οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν το α' εξάμηνο του 2023 μεταξύ 5,5% - 6,6% στα ίδια περίπου επίπεδα για το β' εξάμηνο του 2022 (ΤτΕ). Διαφαίνεται επίσης, ότι οι σύγχρονοι χώροι γραφείων κινούνται προς τη κατεύθυνση των μικτών αναπτύξεων, ενσωματώνοντας πρόσθετες ανέσεις για τους τελικούς χρήστες (F&B, γυμναστήρια). Παρατηρείται έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για παλαιά κτήρια με στόχευση την ανακατασκευή, σε συνάρτηση με τη βιώσιμη ανάπτυξη.

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

Ο τομέας των logistics αποτελεί τον πλέον ωφέλιμο κλάδο της αγοράς ακινήτων, τόσο σε επίπεδο ζήτησης, όσο και αξιών, με επιταχυντή την άνοδο του e-commerce διεθνώς. Η ελληνική αγορά logistics εξακολουθεί και προσφέρει υψηλότερες αποδόσεις από τις ώριμες Ευρωπαϊκές Αγορές που αρχίζουν όμως να βρίσκονται σε μία σχετική πορεία σύγκλισης⁴. Η περιοχή της Αττικής κατέχει περίπου το 60 -70% της συνολικής επιφάνειας (τ.μ.) του κλάδου, ενώ η υπόλοιπη επικεντρώνεται κυρίως στη Θεσσαλονίκη και άλλες περιοχές της χώρας. Αναμένεται ότι ο κλάδος θα αντιμετωπίσει προκλήσεις, όπως η έλλειψη διαθέσιμης γης για νέες αναπτύξεις, η χωροταξική οριοθέτηση και οργάνωση, αυξήσεις στο κατασκευαστικό κόστος, συμβατότητα με τις αρχές του ESG και η ανάγκη βελτίωσης των υποδομών και του δικτύου μεταφορών. Από τα δεδομένα των πρόσφατων συναλλαγών προκύπτει ότι οι νεόδμητες αποθήκες μπορούν να ενοικιαστούν σε μισθώματα άνω των €5,25 ανά τετραγωνικό μέτρο. Επίσης, υπάρχει έντονη ζήτηση για πιστοποιήσεις, όπως το LEED για τις νεόδμητες αποθήκες, καθώς και για αποθήκες με επιφάνεια άνω των 10.000 τ.μ.. Τέλος, η απόδοση των επενδύσεων κυμαίνεται πλέον κάτω από το 6,80% για καλής ποιότητας ακίνητα, παρουσιάζοντας αρκετά ανταγωνιστικές αποδόσεις σε σύγκριση με τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο που κυμαίνεται από 4,75% έως 5,10%.

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

³ Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων Α' εξάμηνο 2023 | ΤτΕ

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

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

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

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

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

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

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

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

Βασικοί κίνδυνοι

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

- Ως **λειτουργικός κίνδυνος** ορίζεται η ζημιά που προκύπτει από ανεπαρκείς ή αποτυχημένες διαδικασίες, πρόσωπα, συστήματα ή εξωτερικά γεγονότα. Οι λειτουργικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν όλους τους κινδύνους που συνδέονται με τις καθημερινές λειτουργίες (π.χ. υγεία & ασφάλεια, περιβάλλον), το νομικό κίνδυνο (αφού αναφέρεται σε διαδικασίες), αλλά όχι τον κίνδυνο φήμης και τον στρατηγικό κίνδυνο.

- Οι **κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης** περιλαμβάνουν πιθανές αρνητικές επιπτώσεις (οικονομικής φύσης – πρόστιμα, κυρώσεις και άλλου είδους – αποκλεισμός από τις αγορές κ.λπ.) από τη μη συμμόρφωση με υπάρχοντες κανονισμούς και πρότυπα. Περιλαμβάνονται οι δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και στην επαγγελματική φήμη της Εταιρείας⁵, καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος⁶.

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος επιτοκίων

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

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

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 6,7% κατά την κλειόμενη χρήση.

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

(iii) Κίνδυνος Τιμών

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

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

⁶ Ο κίνδυνος που αφορά στην ορθή και πιστή οικονομική και χρηματοπιστωτική αποτύπωση της λειτουργίας της Εταιρείας, καθώς και η συμμόρφωση με όλους τους συναφείς κανονισμούς (ΔΛΠ, ΔΠΧΑ κ.λπ.).

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

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

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

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

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

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

(v) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

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

(vi) Πληθωριστικός Κίνδυνος

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

Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Λειτουργίες και τεχνολογία

(i) Κίνδυνος κακής ποιότητας μισθίου

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

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

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

(ii) Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος αυτός (IT risk) ορίζεται συνήθως ως η πιθανότητα εμφάνισης συγκεκριμένης απειλής που ενεργοποιείται είτε τυχαία, είτε κατόπιν σκόπιμης εκμετάλλευσης ενός τρωτού σημείου των συστημάτων μηχανογράφησης και ο επακόλουθος αντίκτυπος ενός τέτοιου συμβάντος. Αυτοί οι κίνδυνοι μπορεί να οφείλονται σε διακοπές λειτουργίας των πληροφοριακών συστημάτων, λόγω

αστοχίας του αντίστοιχου εξοπλισμού, φυσικών καταστροφών, ανθρώπινου σφάλματος ή και μη εξουσιοδοτημένη πρόσβαση, γνωστοποίηση, τροποποίηση, καταστροφή της πληροφορίας που υπάρχει σε αυτά κ.λπ..

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

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

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

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

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

(iii) Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

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

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

Πρόσθετα στοιχεία παρέχονται στην ενότητα «Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» της παρούσας Έκθεσης.

Στρατηγικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος χώρας

Οι δυσμενείς πολιτικές συνθήκες μπορεί εύκολα να απειλήσουν τους πόρους και τις μελλοντικές ταμειακές ροές σε κάποια χώρα, όπου είτε η εκάστοτε εταιρεία έχει πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις, είτε στην οποία έχει συναλλακτικές δραστηριότητες στο πλαίσιο των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει περιορισμένη έκθεση στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς εκ του συνόλου των επενδυτικών της ακινήτων, μόνο ένα βρίσκεται εκτός Ελλάδας, και συγκεκριμένα στη Βουλγαρία.

Παρ' όλ' αυτά, οι εξελίξεις στο διεθνές και εγχώριο περιβάλλον παρακολουθούνται στενά και σε συνεχή βάση από την Εταιρεία, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαμόρφωση της επιχειρηματικής / επενδυτικής στρατηγικής και των πολιτικών διαχείρισης κινδύνων.

(iii) Κίνδυνος κλάδου

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

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

(iii) Κίνδυνος ανταγωνισμού

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

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

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

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

(iv) Περιβαλλοντικός Κίνδυνος

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

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

ιδιοκτησίας της, αλλά και κατά το στάδιο της λειτουργίας τους.

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

Συνδεδεμένα Μέρη

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

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

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

γγ) κάθε πρόσωπο με το οποίο υπάρχει σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής εξάρτησης ή ελέγχου ή ασκεί καθοριστική επιρροή ή έχει τη δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής άλλου προσώπου ή σε περίπτωση που και τα δύο πρόσωπα έχουν σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής εξάρτησης ή ελέγχου ή δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής από τρίτο πρόσωπο.

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

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

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

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

Κανόνες Συναλλαγών

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

Παρακολούθηση

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

- (i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας.
- (ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:

(α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο,

(β) Κατηγορία Συναλλαγής.

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

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2023:

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων		16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

		31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών		3.152.143	2.944.253
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885

Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		846.198	347.572

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

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

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

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

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

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις, η Εταιρεία υποχρεούται (άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013) να διανέμει ετησίως στους Μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Κ.Ν. 4548/2018 ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης, εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα, εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018.

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

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

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Εισαγωγή

Η παρούσα Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (η «Έκθεση») περιέχει πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο διαχείρισης και τις επιδόσεις της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία NOBAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ με τον διακριτικό τίτλο «NOVAL PROPERTY» (εφεξής «NOVAL PROPERTY» ή «Εταιρεία») στις ακόλουθες θεματικές, όπως αυτές ορίζονται στην ενότητα 7 «Έκθεση Μη χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» της εγκυκλίου 62784/2017, σύμφωνα με τις διατάξεις των

άρθρων 151 και 154 του Ν. 4548/2018⁷. Ειδικότερα παρέχεται πληροφόρηση για:

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

Πλέον των ανωτέρω, στην ενότητα «Περιβαλλοντικά θέματα» και πιο συγκεκριμένα στην υπο-ενότητα «Κλίμα», καλύπτονται θέματα που αφορούν συγκεκριμένα το Κλίμα, σε σχέση με το «Άρθρο 8 της Ταξινόμιας της ΕΕ», «Έμμεσες εκπομπές στην αλυσίδα αξίας (Scope 3)», αλλά και με τους «Στόχους, δράσεις και την πρόοδο» της Εταιρείας. Επιπλέον, στην Έκθεση παρουσιάζονται πληροφορίες σχετικά με το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας, τις πολιτικές δέουσας επιμέλειας που εφαρμόζει για τον εντοπισμό, την πρόληψη και τον μετριασμό των υφιστάμενων και δυνητικών δυσμενών επιπτώσεων, τα αποτελέσματα των εν λόγω πολιτικών, καθώς και τη διαχείριση των κινδύνων, αναφορικά με τις παραπάνω θεματικές ενότητες, από την Εταιρεία.

Το περιεχόμενο της παρούσας Έκθεσης Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης έχει συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τα Πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI) 2021, καθώς επίσης και τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ATHEX).

Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση αφορά την περίοδο χρήσης από 1^η Ιανουαρίου 2023 μέχρι και 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Επιχειρηματικό Μοντέλο

Προφίλ εταιρείας

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

Η NOVAL PROPERTY μέσω των δραστηριοτήτων της δημιουργεί αξία για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη της, συμπεριλαμβανομένων μετόχων, εργαζομένων, πελατών, συνεργατών και προμηθευτών, καθώς και της επενδυτικής κοινότητας, των τοπικών φορέων και κοινωνιών.

Τομείς δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και συγκεκριμένα στην αξιοποίηση, απόκτηση και την ανάπτυξη νέων ακινήτων. Το χαρτοφυλάκιο της NOVAL PROPERTY αποτελείται από τις παρακάτω κατηγορίες ακινήτων:

- Κτήρια Γραφείων
- Εμπορικά ακίνητα (εμπορικά κέντρα/πάρκα)
- Τουριστικά ακίνητα (ξενοδοχειακές μονάδες, κτήρια επιπλωμένων διαμερισμάτων)
- Βιομηχανικά ακίνητα (εμπορικές αποθήκες, logistics centres)
- Οικιστικά ακίνητα

⁷ Σημειώνεται ότι η Εταιρεία υλοποιεί την παρούσα έκθεση σε εθελοντικό πλαίσιο, καθώς δεν υπόκειται στο πλαίσιο των εταιρειών που υποχρεούνται για την εν λόγω πληροφόρηση.

- Λοιπά ακίνητα

Στρατηγική

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

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

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

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

Στο χαρτοφυλάκιο την Εταιρείας περιλαμβάνονται ήδη τρία (3) ακίνητα, πιστοποιημένα κατά LEED⁸ και BREEAM⁹, τα οποία αποτελούν διεθνή πρότυπα κτηριακού σχεδιασμού και λειτουργίας με όρους βιωσιμότητας. Μέσω του στρατηγικού και επενδυτικού πλάνου ανάπτυξής της, η Εταιρεία στοχεύει στην περαιτέρω ενίσχυση και εμπλουτισμό του χαρτοφυλακίου της με κτήρια πιστοποιημένα κατά LEED ή BREEAM (κατά κύριο λόγο, σε κατηγορίες ακινήτων όπως κτήρια γραφείων και εμπορικά κέντρα), καθώς και σε έργα αστικής ανάπτυξης μεικτής χρήσης, τουριστικά και οικιστικά καταλύματα και κέντρα logistics.

Ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας

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

Τα θέματα που αναδείχτηκαν το 2023 από την ανωτέρω διαδικασία ως ουσιαστικά παρουσιάζονται παρακάτω:

⁸ Leadership in Energy and Environmental Design

⁹ Building Research Establishment Environmental Assessment Method

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

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

Για τον μετριασμό των αρνητικών και τη μεγιστοποίηση των θετικών της επιδράσεων, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης¹¹, καθώς και επιμέρους πολιτικές που αφορούν σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ έχει θέσει στόχους και αναλάβει δεσμεύσεις, για να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις επιδόσεις της σε σχέση με αυτές. Επίσης, η Εταιρεία προτεραιοποιεί την ανάδειξη και αξιολόγηση κινδύνων και ευκαιριών που προκύπτουν από το εξωτερικό της περιβάλλον και μπορεί να έχουν θετικές ή αρνητικές οικονομικές συνέπειες σε αυτήν.

Περιβαλλοντικά θέματα

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τους κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με περιβαλλοντικά θέματα, όπως οι κίνδυνοι από την κλιματική αλλαγή, την επιβάρυνση υδάτινων πόρων με ρυπαντικό φορτίο από πιθανές διαρροές κ.ά.. Οι κίνδυνοι αυτοί ενδέχεται να επηρεάσουν τη φήμη της Εταιρείας, ή/και να επιφέρουν διοικητικές και νομικές κυρώσεις, με οικονομικές συνέπειες σε αυτήν. Για την πρόληψη και διαχείριση των περιβαλλοντικών κινδύνων που απορρέουν από τις δραστηριότητές της, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Περιβαλλοντική Πολιτική και Πολιτική για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή.

¹⁰ Χρηστών και επισκεπτών των κτηρίων

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

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Περιβαλλοντική πολιτική

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

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

- Αναπτύσσει πρακτικές και μηχανισμούς για τη συνεχή παρακολούθηση και βελτίωση των περιβαλλοντικών της επιδόσεων και του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του χαρτοφυλακίου της.
- Θέτει ως αρχή τη συμμόρφωση με την ισχύουσα Εθνική και Κοινοτική περιβαλλοντική νομοθεσία και τις εταιρικές της δεσμεύσεις, σε όλες τις εκφάνσεις δραστηριοποίησής της, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής και λειτουργίας της κάθε εγκατάστασης.
- Ενθαρρύνει τους επιχειρηματικούς της εταίρους για την ανάληψη πρωτοβουλιών με σκοπό την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων της επιχειρηματικής τους λειτουργίας στο περιβάλλον και τη συμμόρφωση με τις περιβαλλοντικές αρχές που διέπουν την Εταιρεία.

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

Πολιτική για την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία δεσμεύεται να υιοθετεί πρακτικές για την αποδοτική χρήση ενέργειας και την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων του χαρτοφυλακίου της, συμβάλλοντας παράλληλα και στη μείωση των εκπομπών άνθρακα.

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

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

Στόχοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις επιδόσεις της σε τακτική βάση, στοχεύοντας στη συνεχή βελτίωσή της στον τομέα αυτό, τόσο σε επίπεδο μετριασμού των επιπτώσεων που έχει στην κλιματική αλλαγή, όσο και σε επίπεδο προσαρμογής του χαρτοφυλακίου της σε αυτήν.

Για τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και τη μετάβαση σε πιο βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο, η Εταιρεία έχει θέσει τους εξής στόχους:

Πίνακας 2 Στόχοι Εταιρείας για διαφορετικούς χρονικούς ορίζοντες

Στόχοι μείωσης εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου	Στόχοι που υποστηρίζουν τη μετάβαση σε ένα περιβαλλοντικά βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο
Βραχυπρόθεσμοι στόχοι (2026)	
- Αναγνώριση και μέτρηση σημαντικών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου Πεδίου 3 (Scope 3) - Επισκόπηση της υφιστάμενης ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων εισοδήματος και διαμόρφωση σχεδίου ενεργειακής αναβάθμισής τους σε επίπεδο Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) τουλάχιστον Γ	- Τη LEED ή/και BREEAM πιστοποίηση τουλάχιστον δύο (2) ακόμη ακινήτων - Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε Mare West Retail Park & BREEAM επαναπιστοποίηση - Αντικατάσταση του εταιρικού στόλου αυτοκινήτων τουλάχιστον κατά 50% σε ηλεκτρικά ή/και υβριδικά οχήματα - Αναβάθμιση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου με τουλάχιστον δύο (2) περιουσιακά στοιχεία πλήρως ευθυγραμμισμένα με τα τεχνικά κριτήρια της Ευρωπαϊκής Ταξινόμησης για βιώσιμες επενδύσεις κτηρίων - Εκπαίδευση των μισθωτών σχετικά με τις βέλτιστες περιβαλλοντικές πρακτικές - Αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων που παράγουν έσοδα έναντι φυσικών κλιματικών κινδύνων σύμφωνα με τις οδηγίες του TCFD
Μεσοπρόθεσμοι στόχοι (2030)	
- Μείωση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου Πεδίου 3 (Scope 3)¹² - Έργα ανακαίνισης/αναβάθμισης ενεργειακής απόδοσης υφιστάμενων κτηρίων¹³	- Αξιολόγηση υφιστάμενων ή/και εγκατάσταση νέων συστημάτων διαχείρισης ενέργειας σε κτήρια του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας¹⁴ - Κατασκευή τουλάχιστον ενός (1) κτηρίου με σχεδόν μηδενικές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου κατά τη λειτουργία του - Πιστοποίηση υφιστάμενων ακινήτων σε επίπεδο κατ' ελάχιστον LEED Silver ή/και BREEAM Good level

¹² Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει την ανάγκη πλήρους μέτρησης ανθρακικού αποτυπώματος, συμπεριλαμβανομένου και του Πεδίου εκπομπών 3 (Scope 3). Για την 31.12.2023, η Εταιρεία δεν έχει ακόμα ποσοτικοποιήσει τους στόχους μείωσης ανάντη - κατάντη της αλυσίδας αξίας της, οι οποίοι αναμένεται να ποσοτικοποιηθούν με την ολοκλήρωση της πλήρους μέτρησης μέχρι το 2026.

¹³ Μέχρι και την 31.12.2023, η ανάπτυξη του επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτελεί προτεραιότητα της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει επιπλέον αναγνωρίσει την ανάγκη για βελτίωση των υφιστάμενων κτηρίων, και σκοπεύει να πραγματοποιήσει τεχνοοικονομική αξιολόγηση ενεργειακών παρεμβάσεων για ένα πλήθος ακινήτων που θα επιλεγούν επίσης με τεχνοοικονομικά κριτήρια στη επόμενη 2ετία.

¹⁴ (Ομοίως με την υποσημείωση 13).

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

Δράσεις που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία εφαρμόζει επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση κτηρίων πιστοποιημένων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης, εξοικονόμησης ενέργειας και χαμηλού ανθρακικού αποτυπώματος. Σε αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία έχει δεσμευτεί για την επένδυση των κεφαλαίων που έχουν ληφθεί μέσα από την έκδοση του Πράσινου Ομόλογου (Δεκέμβριος 2021), αλλά και του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ύψους έως € 10,5 εκατ. με την EBRD (European Bank of Reconstruction and Development) (2023), στην απόκτηση, ανάπτυξη, ανακαίνιση και ανακατασκευή αποκλειστικά περιβαλλοντικά πιστοποιημένων κτηρίων. Επιπλέον, η Εταιρεία προγραμματίζει, εντός του 2024, να αξιολογήσει το επενδυτικό της χαρτοφυλάκιο και τις επιδόσεις της κατά τα πρότυπα αναφοράς GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Η NOVAL PROPERTY ήδη διαθέτει στο χαρτοφυλάκιο της το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED σε επίπεδο Platinum, το κτήριο γραφείων «BUTTERFLY», το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED σε επίπεδο Gold, και το Εμπορικό Πάρκο «Mare West», το οποίο έχει λάβει πιστοποίηση BREEAM In-Use Commercial v6, του βρετανικού οργανισμού BRE, σε επίπεδο Very Good και Good στα κτήρια B και A του κτηριακού συγκροτήματος, αντίστοιχα. Μέχρι και τον Δεκέμβριο του 2023, βρίσκονταν σε φάση σχεδιασμού/κατασκευής τέσσερα (4) νέα κτήρια, τα οποία στοχεύουν σε περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις LEED/BREEAM. Τα κτήρια αυτά θα είναι εξοπλισμένα με μοντέρνα, χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης συστήματα ψύξης, θέρμανσης και φωτισμού, καθώς και αυτόματα συστήματα καταγραφής ενεργειακής απόδοσης BMS (Building Management System) για αναγνώριση προβλημάτων και αυτοματοποιημένη λήψη διορθωτικών μέτρων. Παράλληλα, σε αρκετά ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, κυρίως εμπορικά κέντρα και κτήρια γραφείων, έχουν εγκατασταθεί συστήματα καταγραφής της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, μέσω των οποίων πραγματοποιείται συνεχής έλεγχος της λειτουργίας του μηχανολογικού και ηλεκτρικού εξοπλισμού, αλλά και των ενεργειακών καταναλώσεων, με σκοπό την αποτελεσματικότερη λειτουργία τους και τη μείωση των ενεργειακών καταναλώσεων και φορτίων.

Η Εταιρεία έχει επίσης προχωρήσει στον υπολογισμό του ανθρακικού της αποτυπώματος, καλύπτοντας τις άμεσες (Scope 1) και ένα μέρος των έμμεσων (Scope 2 από την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας) εκπομπών της, αλλά και των έμμεσων εκπομπών που προκύπτουν από τη λειτουργία των εκμισθωμένων ακινήτων της. Ειδικά για τα πεδία εκπομπών 1 και 2 για το 2022, η Εταιρεία προχώρησε μέσα στο 2023 στην πιστοποίηση σύμφωνα με το Πρωτόκολλο Υπολογισμού Αερίων του Θερμοκηπίου (ISO 14064).

Επίσης, εντός του 2023, η NOVAL PROPERTY προχώρησε στην εθελοντική δημοσιοποίηση αναλυτικών πληροφοριών για τη διαχείριση θεμάτων που αφορούν την κλιματική αλλαγή, στο πλαίσιο της έκθεσης “Task Force on Climate-related Financial Disclosures Report¹⁵” για το 2022. Στην έκθεση, περιγράφεται η προσέγγιση που ακολουθεί η Εταιρεία για τη διαχείριση των κινδύνων και των ευκαιριών, τα μέτρα τα οποία λαμβάνει για τη μείωση των κινδύνων αυτών, καθώς και την αξιοποίηση των ευκαιριών από τη μετάβαση σε μία οικονομία χαμηλών ρύπων. Επιπλέον, επισημαίνονται πιθανές οικονομικές επιπτώσεις των κινδύνων της κλιματικής αλλαγής στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, μαζί με μετρήσιμα στοιχεία για την παρακολούθηση της επίτευξης των στόχων της.

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

Έμμεσες εκπομπές Πεδίου 3 (Scope 3)

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

«Αναφορά στο Άρθρο 8 της Ταξινόμιας της ΕΕ»

Ο Κανονισμός Ταξινόμιας της ΕΕ («ο Κανονισμός») αποτελεί ένα από τα εργαλεία που θεσπίστηκαν στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η οποία θέτει ως στόχο την κλιματική ουδετερότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης μέχρι το 2050. Ο Κανονισμός θεσπίζει τα κριτήρια με τα οποία προσδιορίζεται εάν μία οικονομική δραστηριότητα χαρακτηρίζεται ως περιβαλλοντικά βιώσιμη. Με τον ως άνω Κανονισμό, δημιουργείται μία κοινή γλώσσα η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί από την επενδυτική κοινότητα για την πραγματοποίηση επενδύσεων σε έργα και οικονομικές δραστηριότητες που έχουν θετικές επιδράσεις στο κλίμα και το περιβάλλον.

Η επιλέξιμη για την ταξινόμια οικονομική δραστηριότητα της NOVAL PROPERTY, για το οικονομικό έτος 2023, είναι η «7.7 Απόκτηση και ιδιοκτησία κτηρίων». Στο πλαίσιο της δέσμευσής της, η Εταιρεία ενέτεινε εντός του 2023 τις προσπάθειες της για την ευθυγράμμιση της επιλέξιμης οικονομικής της δραστηριότητας, μέσω της συμμόρφωσής με τις απαιτήσεις που απαριθμούνται στα αντίστοιχα τεχνικά κριτήρια για την ουσιαστική συνεισφορά, της πρόκλησης μη σημαντικής βλάβης (Do No Significant Harm) σε κανέναν από τους περιβαλλοντικούς στόχους και της τήρησης των ελάχιστων διασφαλίσεων, σε σχέση με τις κατευθυντήριες γραμμές του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) για τις πολυεθνικές επιχειρήσεις και τις κατευθυντήριες αρχές των Ηνωμένων Εθνών για τις επιχειρήσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των αρχών και των δικαιωμάτων που καθορίζονται στις οκτώ (8) θεμελιώδεις συμβάσεις που προσδιορίζονται στη διακήρυξη της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας για τις θεμελιώδεις αρχές και τα δικαιώματα εργασίας και στον Διεθνή Χάρτη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Σε αυτό το πλαίσιο, τον Δεκέμβριο του 2023, η Εταιρεία ενέταξε στο σύστημα των διαδικασιών της, στοχευμένη διαδικασία για την αξιολόγηση των πρακτικών της για την τήρηση των ελάχιστων κοινωνικών διασφαλίσεων που αφορούν τα ανθρώπινα δικαιώματα.

Καθώς η σχετική νομοθεσία που διέπει την Ευρωπαϊκή Ταξινόμια συνεχώς εξελίσσεται, η Εταιρεία παρακολουθεί τις όποιες αλλαγές με στόχο την κατάλληλη προσαρμογή της προσέγγισής της και των γνωστοποιήσεων που θα δημοσιεύει στο ευρύ κοινό.

Διαχείριση Υδάτινων Πόρων

[GRI 303-1, 303-2]

Η NOVAL PROPERTY δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ορθολογική διαχείριση του νερού και των υγρών αποβλήτων. Μέσω της Περιβαλλοντικής της Πολιτικής αναγνωρίζει ότι το νερό είναι ένας πολύτιμος πόρος που θα πρέπει να διατηρηθεί και πως η υδρόβια ζωή θα πρέπει να προστατεύεται. Η Εταιρεία κάνει ορθολογική χρήση του νερού και εντείνει τις προσπάθειές για τη μείωση της κατανάλωσης στα κτήρια του χαρτοφυλακίου στα οποία έχει λειτουργικό έλεγχο, ενώ παράλληλα υλοποιεί πρωτοβουλίες σε συνεργασία με τοπικές κοινότητες, και μη κερδοσκοπικές οργανώσεις για την προστασία των υδάτινων πόρων.

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

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

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

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Πρόοδος σχετικά με την κλιματική αλλαγή και την ενέργεια

Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου

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

Πίνακας 3. Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για την Εταιρεία, κατά μήκος αλυσίδας αξίας¹⁶

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

Σημείωση 1: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που είναι σε λειτουργία για τα οποία είτε βρέθηκαν στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας για το 2023, είτε ήταν εφικτή η εκτίμηση ενός μέρους των στοιχείων, για μήνες με μη διαθέσιμα δεδομένα.

Σημείωση 2: Η σημαντική διαφοροποίηση εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στα τουριστικά ακίνητα οφείλεται στη μη εύρεση στοιχείων για το σύνολο των ακινήτων που είχαν συμπεριληφθεί για το 2022. Επίσης, η διαφοροποίηση στα

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

εμπορικά ακίνητα οφείλεται στην προσθήκη ενός ακινήτου, για το οποίο δεν είχαν καταγραφεί στοιχεία για το 2022.

Σημείωση 3: Για τους συντελεστές μετατροπής εκπομπών πεδίου 1 (Scope 1) χρησιμοποιήθηκε το National Inventory Report (NIR) της εκάστοτε χώρας καθώς και το IPCC Emission Factor Database. Για τους συντελεστές μετατροπής εκπομπών πεδίου 2 (Scope 2) χρησιμοποιήθηκε η πηγή [AIB Report on European Residual Mixes 2022](#). Οι υπολογισμοί των εκπομπών περιλαμβάνουν εκπομπές CO₂, CH₄, N₂O. Δεν υπάρχουν βιογενείς CO₂ εκπομπές. Όλες οι εκπομπές είναι εκφρασμένες σε τόνους ισοδύναμων διοξειδίου του άνθρακα (tons of carbon dioxide equivalent).

Σημείωση 4: Επισημαίνεται ότι οι ποσότητες για το έτος 2021 δεν είναι αντιπροσωπευτικές, λόγω της πανδημίας COVID-19.

Σημείωση 5: Επισημαίνεται ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας και τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το 2022 και για το 2021.

Σημείωση 6: Επισημαίνεται ότι οι εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το έτος 2022 που παρουσιάζονται στον ανωτέρω πίνακα διαφέρουν από αυτές που δημοσιεύτηκαν στην περσινή έκθεση μη χρηματοοικονομικής κατάστασης, λόγω μεταγενέστερης επικαιροποίησης των συντελεστών μετατροπής εκπομπών, η οποία λήφθηκε υπόψη στον [Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης 2022](#). Επίσης, επισημαίνεται ότι, σε επιλεγμένα ακίνητα, πραγματοποιήθηκαν διαφοροποιήσεις της κατηγοριοποίησης των εκπομπών σε εκπομπές πεδίου 1, 2, και 3 σε σχέση με το 2022, οι οποίες σύμφωνα με την πιστοποίηση κατά ISO 14064 λήφθηκαν υπόψη στους υπολογισμούς των εκπομπών για το 2023.

Για το 2023, η ένταση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου πεδίου 1, 2 και 3, από τη λειτουργία των ιδιόκτητων μισθωμένων ακινήτων της Εταιρείας, με διαθέσιμα ενεργειακά δεδομένα για το 2023, είναι 38kgCO₂/m², ενώ για την Εταιρεία η ένταση εκπομπών του θερμοκηπίου πεδίου 1 και 2 είναι 16 kgCO₂/m².

Ενέργεια

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

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

		Ηλεκτρική ενέργεια (MJ)	Φυσικό αέριο (MJ)	Συνολική ενέργεια (MJ)	Ενεργειακή ένταση (MJ /m ²)
Σύνολο ακινήτων	2023	81.829.387	3.514.219	85.343.606	271
	2022	67.233.852	7.307.626	74.541.478	238
	2021	82.879.200	4.503.600	87.382.800	263
Εταιρείας	2023	19.130.533	980.640	20.111.173	109
	2022	23.064.638	783.219	23.847.857	120
	2021	22.486.739	0	22.486.739	101
Μισθωτών	2023	62.698.854	2.533.579	65.232.433	501
	2022	44.169.214	6.524.406	50.693.620	450
	2021	60.392.461	4.503.600	64,896.061	667

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

		Ηλεκτρική ενέργεια (MWh)	Φυσικό αέριο (MWh)	Συνολική ενέργεια (MWh)	Ενεργειακή ένταση (kWh/m ²)
Σύνολο ακινήτων	2023	23.706	976	24.682	75
	2022	18.676	2.030	20.706	66
	2021	23.022	1.251	24.273	73
Εταιρείας	2023	5.586	272	5.858	30
	2022	6.407	218	6.624	33
	2021	6.246	0	6.246	28
Μισθωτών	2023	18.120	704	18.824	139
	2022	12.269	1.812	14.082	125
	2021	16.775	1.251	18.026	185

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

		Ηλεκτρική ενέργεια (MJ)	Φυσικό αέριο (MJ)	Συνολική ενέργεια (MJ)	Ενεργειακή ένταση MJ /m ²
Γραφεία	2023	10.664.463	3.514.219	14.178.682	528
	2022	10.273.632	1.660.571	11.934.202	536

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

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

		Ηλεκτρική ενέργεια (MWh)	Φυσικό αέριο (MWh)	Συνολική ενέργεια (MWh)	Ενεργειακή ένταση kWh/m ²
Γραφεία	2023	2.962	454	3.416	147
	2022	2.854	461	3.315	149
	2021	2.818	544	3.361	168
Εμπορικά	2023	11.627	522	12.149	94
	2022	7.079	0	7.079	52
	2021	10.935	0	10.935	89
Τουριστικά	2023	63	0	63	43
	2022	1.356	1.569	2.924	124
	2021	1.890	708	2.598	100
Βιομηχανικά	2023	4.537	0	4.537	40
	2022	3.898	0	3.898	48
	2021	4.340	0	4.340	39
Μικτή χρήση	2023	3.254	0	3.254	66
	2022	3.261	0	3.261	66
	2021	2.805	0	2.805	57
Οικιστικά	2023	13	0	13	32
	2022	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
Κεντρικά γραφεία	2023	207	0	207	123
	2022	227	0	227	137
	2021	234	0	234	140

Σημείωση 1: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που είναι σε λειτουργία, και για τα οποία βρέθηκαν στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας του 2023.

Σημείωση 2: Η Εταιρεία έχει στο χαρτοφυλάκιό της τρία (3) τουριστικά ακίνητα, τα οποία είναι σε λειτουργία. Η ενεργειακή κατανάλωση για το 2021, αφορά τα ακίνητα στην Αγίου Κωνσταντίνου 29, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής και Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, για το 2022 αφορά αποκλειστικά την Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, ενώ για το 2023, ενεργειακά δεδομένα ήταν διαθέσιμα μόνο για το ακίνητο στην Δ.Ε Λειβαθούς, Νομός Κεφαλληνίας.

Σημείωση 3: Η σημαντική διαφοροποίηση στα εμπορικά ακίνητα οφείλεται στην προσθήκη του εμπορικού κέντρου στην Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής, για το οποίο δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για 31.12.2022.

Σημείωση 4: Δεν υπάρχει ποσοστό ενέργειας που προέρχεται από ανανεώσιμες πηγές (0%), ενώ το ποσοστό ηλεκτρικής ενέργειας επί της συνολικής ενέργειας που καταναλώνεται αντιστοιχεί σε 95% για την Εταιρεία και 96% για τους μισθωτές. Δεν υπάρχουν άλλες πηγές ενέργειας εκτός από ηλεκτρική ενέργεια και ενέργεια από ορυκτά καύσιμα, ούτε ενέργεια που πωλείται από την Εταιρεία.

Σημείωση 5: Επισημαίνεται, επίσης, ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας και τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το 2022 και για το 2021.

Σημείωση 6: Όλες οι ποσότητες έχουν στρογγυλοποιηθεί στο πλησιέστερο ακέραιο.

Πρόσδος σχετικά με τους υδάτινους πόρους

Υδάτινοι Πόροι [GRI 303-3, 303-5]

Πίνακας 6α Δεδομένα υδροληψίας για την Εταιρεία και Μισθωτές

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

Πίνακας 6β Δεδομένα υδροληψίας/κατανάλωσης νερού ανά τύπο ακινήτου

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

Σημείωση 1: Οι ως άνω ποσότητες αφορούν τις καταναλώσεις νερού για το 2023 για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που είναι σε λειτουργία ή ήταν εφικτή η εκτίμηση ενός μέρους των στοιχείων, για μήνες με μη διαθέσιμα δεδομένα.

Σημείωση 2: Επισημαίνεται ότι έγινε συντηρητικά η εκτίμηση ότι η κατανάλωση νερού ισοδυναμεί με την υδροληψία.

Σημείωση 3: Οι περιοχές δραστηριοποίησης της Εταιρείας αποτελούν περιοχές με αυξημένη πίεση νερού σύμφωνα με το

WRI Aqueduct.

Σημείωση 4: Επισημαίνεται ότι η υδροληψία και η κατανάλωση νερού αφορά σε καθαρό νερό (συγκέντρωσης $\leq 1,000$ mg/L TSS).

Σημείωση 5: Επισημαίνεται, τέλος, ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις νερού για τα έτη 2023, 2022 και για το 2021.

Σημείωση 6: Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί στον πλησιέστερο ακέραιο.

Εργασιακά και κοινωνικά θέματα

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

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

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

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Εργασιακά θέματα

Ανθρώπινο Δυναμικό

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

Οι κυριότερες θετικές επιδράσεις της στο Ανθρώπινο Δυναμικό οφείλονται στην ίση μεταχείριση/ευκαιρίες των εργαζομένων της NOVAL PROPERTY, λόγω του υψηλού ποσοστού γυναικών σε ανώτατες διευθυντικές θέσεις και στο εργατικό δυναμικό, καθώς και στον σεβασμό στα εργασιακά δικαιώματα, μέσω της θέσπισης σχετικών πολιτικών, και της παροχής ευκαιριών συνεχούς μάθησης και πρακτικών που προάγουν την ευεξία των εργαζομένων.

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

Οι σημαντικότερες ευκαιρίες είναι η αυξημένη ικανοποίηση των εργαζομένων που οδηγεί σε βελτιωμένη παραγωγικότητα και βελτιωμένη οικονομική απόδοση της Εταιρείας, μέσα από τον σεβασμό των εργασιακών δικαιωμάτων, την ίση μεταχείριση/ευκαιρίες για όλους, καθώς και την εξασφάλιση καλών συνθηκών εργασίας.

Οι πολιτικές και οι πρωτοβουλίες της NOVAL PROPERTY για το Ανθρώπινο Δυναμικό αποσκοπούν στην αποτελεσματική προσέλκυση, ανάπτυξη και διατήρηση των εργαζομένων της. Σταθερά προσανατολισμένη στις ανθρώπινες αξίες, η Εταιρεία επιδιώκει μέσω της Πολιτικής Ανθρώπινων Δικαιωμάτων και Εργασιακών πρακτικών, τη διασφάλιση των ανθρώπινων δικαιωμάτων στην

εργασία και την εφαρμογή υπεύθυνων εργασιακών πρακτικών, εστιάζοντας σε σημαντικά θέματα όπως:

- τη διαμόρφωση ενός εργασιακού περιβάλλοντος δίκαιης ανταμοιβής, με σεβασμό στα ανθρώπινα δικαιώματα και τη διαφορετικότητα,
- την παροχή ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους,
- την εφαρμογή αντικειμενικών συστημάτων αξιολόγησης,
- τη συνεχή εκπαίδευση και κατάρτιση των εργαζομένων της,
- τη χορήγηση πρόσθετων προνομίων και παροχών.

Οι πολιτικές και τα αντίστοιχα συστήματα αμοιβών και παροχών έχουν αναπτυχθεί με σκοπό την προσέλκυση, απασχόληση και διατήρηση έμπειρου προσωπικού, το οποίο διαθέτει τις αναγκαίες ικανότητες και δεξιότητες και οι οποίες οδηγούν στη βελτιστοποίηση της ατομικής, αλλά και κατ' επέκταση της συνολικής απόδοσης. Η αμοιβή κάθε εργαζόμενου αντανακλά το μορφωτικό επίπεδο, την επαγγελματική εμπειρία, την ευθύνη, αλλά και την αξία/βαρύτητα της θέσης στην αγορά εργασίας και την Εταιρεία. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο ανταμοιβής και ικανοποίησης των εργαζομένων, η Εταιρεία προσφέρει μία σειρά από πρόσθετες παροχές.

[GRI 401-2]

Η Εταιρεία, ανάλογα την ιεραρχική βαθμίδα στην οποία βρίσκεται ο κάθε εργαζόμενος, παρέχει αντίστοιχα προνόμια όπως ιδιωτική ασφάλιση υγείας και ιατρικής κάλυψης, ασφάλιση ζωής, καθώς και ιδιωτικό αποταμιευτικό πρόγραμμα. Επιπλέον, διοργανώνει εορταστικές εκδηλώσεις προσφέροντας δώρα στα παιδιά των εργαζομένων και παρέχει οικονομική υποστήριξη στους γονείς για την ευκολότερη κάλυψη των εξόδων προσχολικής εκπαίδευσης, καθώς και προγράμματα καλοκαιρινής απασχόλησης (κατασκηνώσεις). Τέλος, προσφέρεται εφάπαξ οικονομική υποστήριξη σε περιπτώσεις γάμου και γέννησης παιδιού.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανούς κινδύνους στη φήμη της που μπορεί να σχετίζονται με την παροχή μη κατάλληλων συνθηκών εργασίας στους εργαζομένους της εφοδιαστικής της αλυσίδας. Μέσω του Κώδικα Συμπεριφοράς Προμηθευτών, η Εταιρεία αναμένει από τους προμηθευτές με τους οποίους συνεργάζεται να σέβονται τα δικαιώματα των εργαζομένων τους και να τηρούν την εργασιακή νομοθεσία.

Υγεία και ασφάλεια των χρηστών των κτηρίων

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

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ευθύνη της ως προς τη διασφάλιση ασφαλούς χώρου εργασίας και τη σημασία της συνεργασίας μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων προς αυτή την κατεύθυνση, καθώς και τη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των χρηστών των κτηρίων της. Σε αυτό το πλαίσιο, οι δραστηριότητες της NOVAL PROPERTY συμμορφώνονται με τους εθνικούς και ενωσιακούς κανονισμούς για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, και των χρηστών των κτηρίων της, τόσο κατά τη λειτουργία αυτών, όσο και κατά την κατασκευή νέων ή την ανακαίνιση υφιστάμενων κτηρίων, μέσω των συμβάσεων με τους εκάστοτε κατασκευαστές/εργολάβους.

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

στους εργαζομένων των επιχειρηματικών συνεργατών, η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι μπορεί να δημιουργήσει θετική επίδραση. Παράλληλα, η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες, σε περίπτωση ανεπαρκούς ανταπόκρισης σε παράπονα.

Η ορθή διαχείριση της υγείας και της ασφάλειας των χρηστών, μισθωτών των κτηρίων, αλλά και των εργαζομένων και των επιχειρηματικών συνεργατών στο στάδιο κατασκευής, μπορεί να ενισχύσει την καλή φήμη της Εταιρείας, την αυξημένη προσέλκυση επενδυτών και την προτίμηση μίσθωσης, και για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλες πρακτικές προς διασφάλισή της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με Τεχνικούς Ασφαλείας, μέσω εταιρειών που προσφέρουν Εξωτερικές Υπηρεσίες Προστασίας & Πρόληψης (ΕΞ.Υ.Π.Π), οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας, τα εμπορικά της ακίνητα, και γενικότερα τα κτήρια στα οποία απασχολείται προσωπικό της. Η Εταιρεία λαμβάνει κάθε δυνατό μέτρο για την προστασία των εργαζομένων και επισκεπτών της και σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης ή κρίσεων. Ειδικότερα για τα εμπορικά κέντρα, εφαρμόζεται εκπαίδευση των εργαζομένων της σχετικά με αναγνωρισμένους κινδύνους σε θέματα υγείας και ασφάλειας σε τακτική βάση.

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

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

Η Εταιρεία παρακολουθεί την εφαρμογή της πολιτικής Υγείας και Ασφάλειας συστηματικά και έχει ενσωματώσει στον Κώδικα Συμπεριφοράς των Προμηθευτών της σχετικές απαιτήσεις οι οποίες θα πρέπει να τηρούνται από τους Επιχειρηματικούς Συνεργάτες. Πιο συγκεκριμένα, απαιτείται να διατηρούν ένα σύστημα αναφοράς συμβάντων ασφάλειας και υγείας, καθώς και ένα σύστημα διερεύνησης, παρακολούθησης και διαχείρισης των εν λόγω αναφορών, να συμμορφώνονται με όλους τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς ασφάλειας και υγείας, καθώς και να εφαρμόζουν σχέδια διορθωτικών ενεργειών για τον μετριασμό πιθανών κινδύνων, να παρέχουν την απαραίτητη ιατρική περίθαλψη και να διευκολύνουν την επιστροφή των εργαζομένων στην εργασία τους.

Συνεχής εκπαίδευση και ανάπτυξη των εργαζομένων

Η επαγγελματική κατάρτιση και ανάπτυξη ωφελεί τόσο το άτομο, όσο και την Εταιρεία, συνεισφέροντας στην επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της. Στα σχετικά οφέλη περιλαμβάνονται:

- Υψηλά πρότυπα εργασιακής απόδοσης
- Καλύτερη κατανόηση και εκτίμηση παραγόντων που επηρεάζουν την εργασιακή απόδοση
- Διαμόρφωση κοινών ιδεών και διάχυση καλών πρακτικών
- Αποτελεσματική διαχείριση και εφαρμογή των αλλαγών
- Διαμόρφωση ισχυρών και αποτελεσματικών ομάδων σε εργασιακά πλαίσια
- Αυξημένη παροχή κινήτρων και ικανοποίηση από την εργασία για τους εργαζόμενους
- Επαγγελματική ανάπτυξη
- Καλύτερη κατανόηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας

Κατά το 2023, η Εταιρεία υποστήριξε την κατάρτιση των εργαζομένων της παρέχοντας εκπαιδευτικά σεμινάρια, καθώς και στηρίζοντας μεταπτυχιακές σπουδές. Επιπρόσθετα, για τα Διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, πραγματοποιήθηκαν σεμινάρια με στόχο τη βελτίωση των ηγετικών τους ικανοτήτων και την υιοθέτηση τεχνικών, οι οποίες δημιουργούν ένα υγιές εργασιακό περιβάλλον πετυχαίνοντας παράλληλα υψηλές αποδόσεις.

Κοινωνικά θέματα

Τοπικές κοινωνίες

Οι κυριότερες θετικές επιδράσεις της Εταιρείας στις τοπικές κοινωνίες, στις οποίες βρίσκονται τα κτήρια τα οποία λειτουργεί, σχετίζονται με τις επενδύσεις που μετατρέπουν πρώην βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή/και εγκαταλειμμένα κτήρια σε σύγχρονους εμπορικούς χώρους, όπου μπορούν, στο πλαίσιο λειτουργίας τους, να φιλοξενηθούν ψυχαγωγικές, εκπαιδευτικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, καθώς και πρωτοβουλίες που υποστηρίζουν τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας. Η Εταιρεία εντάσσει την κοινωνική της ευθύνη στον πυρήνα των δραστηριοτήτων της, συμβάλλοντας στη δημιουργία ενός συμπεριληπτικού περιβάλλοντος που υποστηρίζει όλα τα μέλη της κοινωνίας. Παράλληλα, η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες σε περίπτωση ανεπαρκούς ανταπόκρισης σε παράπονα. Για αυτό τον λόγο, θέτει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη σχέσεων με την τοπική κοινωνία και υποστηρίζει την κάλυψη αναγκών της. Πιθανά παράπονα οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου, συμπεριλαμβανομένων κατοίκων ή άλλων τοπικών φορέων στις περιοχές που δραστηριοποιείται, μπορούν να υποβληθούν στην γραμμή καταγγελιών στον παρακάτω σύνδεσμο [EthicsPoint - Noval Property](#).

Η Εταιρεία αναγνωρίζει κινδύνους και ευκαιρίες που προκύπτουν από τις σχέσεις της με τις τοπικές κοινωνίες, και ως σημαντικές ευκαιρίες, με οικονομικές απόρροies στην ίδια, θέτει αυτές που σχετίζονται με τον αυξημένο αριθμό επισκέψεων συμμετεχόντων σε πολιτιστικές, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες που φιλοξενούνται στα κτήρια που διαχειρίζεται.

[GRI 203-1, 203-2]

Σε συνεργασία με τοπικούς φορείς, η Εταιρεία υλοποιεί αφίλοκερδώς έργα για τη βελτίωση της προσβασιμότητας και την αναβάθμιση των υποδομών και κοινόχρηστων χώρων αναψυχής, δράσεις οι οποίες βελτιώνουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και συντελούν στη δημιουργία ενός βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος, στις περιοχές όπου δραστηριοποιείται. Επισημαίνεται, ότι μέσω της ανακαίνισης παλαιών βιομηχανικών κτηρίων σε χώρους αναψυχής και σύγχρονων εγκαταστάσεων γραφείων, η Εταιρεία αναβαθμίζει τον αστικό ιστό και βελτιώνει την ποιότητα ζωής των κατοίκων, των επισκεπτών και των εργαζομένων. Έχοντας υψηλό αίσθημα κοινωνικής ευθύνης, η Εταιρεία υλοποίησε και το 2023 κοινωνικές δράσεις με στόχο την στήριξη των αναγκών των τοπικών κοινωνιών. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία διοργανώνει εκδηλώσεις με εκπαιδευτικό και πολιτιστικό χαρακτήρα, οι οποίες απευθύνονται στο ευρύ κοινό, καθώς επίσης και ενημερωτικές δράσεις για την ευαισθητοποίηση του κοινού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος. Επιπλέον, προβαίνει σε δωρεές για την ενίσχυση ευπαθών ομάδων και χορηγίες με στόχο την κοινωνική συνεισφορά, ενώ συνεργάζεται με αναγνωρισμένους φορείς κοινωνικών δράσεων, με στόχο την στήριξη κοινωνικά ευπαθών ομάδων, παραχωρώντας χώρους που βρίσκονται στα ακίνητά της για τη φιλοξενία δραστηριοτήτων ωφέλιμων προς αυτές τις ομάδες.

Το 2023, η Εταιρεία προέβη σε δράσεις για την υποστήριξη των χρόνιων ή έκτακτων αναγκών των τοπικών κοινωνιών, στο πλαίσιο της δέσμευσής της για την παροχή ποσοστού 0,35% των μέσων κεφαλαιουχικών δαπανών (CapEX) της τελευταίας τριετίας σε επενδύσεις και προσφερόμενες υπηρεσίες.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Εργασιακά θέματα

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

Πίνακας 7 Δεδομένα απασχόλησης ανθρώπινου δυναμικού

Ελλάδα	2023	2022	2021	2023	2022	2021
	Γυναίκες			Άνδρες		
Συνολικός αριθμός εργαζομένων						
FTE ¹⁷	21	19	17	12	11	8
Συνολικός αριθμός μόνιμων εργαζομένων						
FTE	20	17	17	10	10	8
Συνολικός αριθμός προσωρινών εργαζομένων						
FTE	1	2	2	2	1	1
Αριθμός μη εγγυημένων (non-guaranteed) ωρών εργαζομένων						
FTE	0	0	0	0	0	0
Αριθμός εργαζομένων πλήρους απασχόλησης						
FTE	20	18	16	12	11	8
Αριθμός εργαζομένων μερικής απασχόλησης						
FTE	1	1	1	0	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που δεν ανήκουν στο ανθρώπινο δυναμικό της NOVAL PROPERTY και των οποίων η εργασία τους ή/και ο χώρος εργασίας τους εποπτεύεται από την Εταιρεία						
FTE	0	0	0	0	0	0

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

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

Σημείωση 3: Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί στον πλησιέστερο ακέραιο.

Σημείωση 4: Δεν απασχολείται προσωπικό με μη εγγυημένο (non-guaranteed) αριθμό ωρών εργασίας..

Σημείωση 5: Ο αριθμός εργαζομένων αναφέρεται στο τέλος της περιόδου αναφοράς (31.12.2023).

Σημείωση 6: Το συνολικό ποσοστό γυναικών εργαζομένων στην Εταιρεία είναι 64% για το έτος 2023.

[GRI 401-1]

Πίνακας 8 Δεδομένα προσλήψεων και αποχωρήσεων ανθρώπινου δυναμικού

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

¹⁷ Full-time equivalents

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

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

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

[ATHEX C-S4]

Πίνακας 9 Δείκτες εθελούσιας και μη κινητικότητας (%)

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

Σημείωση 1: Οι τιμές των δεικτών για το 2021 δεν ήταν διαθέσιμες.

Σημείωση 2: Οι τιμές των δεικτών εθελούσιας και μη κινητικότητας υπολογίζονται λαμβάνοντας υπόψη το συνολικό αριθμό των εθελούσιων και μη αποχωρήσεων προσωπικού εντός ενός έτους και με το μέσο αριθμό των εργαζομένων εντός του έτους.

Σημείωση 3: Ο δείκτης κινητικότητας (εθελούσιας και μη) προκύπτει από το άθροισμα των επιμέρους δεικτών.

[GRI 401-3]

Πίνακας 10 Άδεια μητρότητας/πατρότητας

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

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

Σημείωση 1: Οι τιμές των δεικτών για το 2021 δεν ήταν διαθέσιμες.

Σημείωση 2: Ο συνολικός αριθμός εργαζομένων που δικαιούται άδεια μητρότητας/πατρότητας αναφέρεται στο σύνολο των εργαζομένων που ενέχουν το δικαίωμα να ζητήσουν άδεια πατρότητας/μητρότητας, δηλαδή στο σύνολο της Εταιρείας.

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

Πίνακας 11 Τραυματισμοί εργαζομένων στο χώρο εργασίας

Έτος	Αριθμός ωρών εργασίας
2023	64.452
2022	64.265
2021	44.980

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

Σημείωση 1: Οι ώρες εργασίας παρατίθενται κατ' εκτίμηση βάσει του εκτιμωμένου αριθμού ωρών εργασίας του απασχολούμενου προσωπικού κατά τη 31/12/2023, των ημερήσιων ωρών για τις ημέρες απασχόλησης και τους μήνες εργασίας.

Σημείωση 2: Ο δείκτης συχνότητας ατυχημάτων προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψιν τον αριθμό των ατυχημάτων στο σύνολο των ωρών εργασίας.

Σημείωση 3: Ο δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψιν την απώλεια ωρών εργασίας στο σύνολο των ωρών εργασίας.

Σημείωση 4: Ο δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας έχει υπολογιστεί βάσει των εκτιμωμένων 200.000 ωρών εργασίας, ωστόσο επισημαίνεται ότι δεν υπάρχουν τέτοιου είδους περιστατικά για το 2023.

Πίνακας 12 Ασθένειες εργαζομένων που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας.

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

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

[GRI 404-3, ATHEX C-S3]

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

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

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

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

Γυναίκες εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις

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

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

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

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

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

Κοινωνικά θέματα

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

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

Πίνακας 15 Πράσινες εκτάσεις και πεζοδρομήσεις από ολοκληρωμένα έργα της Εταιρείας

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

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

Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους που σχετίζονται με τα ανθρώπινα δικαιώματα, τόσο εντός του εργασιακού περιβάλλοντος της ίδιας της Εταιρείας, όσο και στο πλαίσιο της εφοδιαστικής αλυσίδας, όπως πιθανές διακρίσεις των εργαζομένων λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, εθνικότητας, πεποιθήσεων, ηλικίας κ.λπ., η παραβίαση των προσωπικών δεδομένων των εργαζομένων και άλλων ενδιαφερόμενων μερών, καθώς και η καταναγκαστική και η παιδική εργασία. Ως σημαντικές θετικές επιδράσεις της αναγνωρίζει τη διασφάλιση ενός καλού εργασιακού περιβάλλοντος, μέσω του Κώδικα Επιχειρηματικής Συμπεριφοράς, της ύπαρξης μηχανισμού καταγγελιών (whistleblowing) και μηχανισμών για την αποφυγή περιστατικών διαφθοράς και δωροδοκίας.

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

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Προστασία των εργαζομένων από περιστατικά παρενόχλησης και διάκρισης στον χώρο εργασίας

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

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Συμπεριφοράς, καθιστώντας ξεκάθαρη και σαφή τη συμπεριφορά την οποία η NOVAL PROPERTY αναμένει από τους ανθρώπους της, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο διεξάγει τις επιχειρηματικές δραστηριότητές της με τους μισθωτές, τους προμηθευτές και τους λοιπούς συνεργάτες της. Ο Κώδικας Επιχειρηματικής Συμπεριφοράς δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ηθική, την ακεραιότητα, την τιμιότητα, τη διαφάνεια, καθώς και στην ορθή επαγγελματική συμπεριφορά σε όλες τις βαθμίδες ιεραρχίας της Εταιρείας.

Επιπλέον, η Εταιρεία, ήδη από τον Δεκέμβριο του 2022, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Πολιτική για την Πρόληψη & Αντιμετώπιση της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία με σκοπό την πρόληψη και την καταπολέμηση κάθε μορφής διακρίσεων και την εδραίωση ενός περιβάλλοντος που σέβεται, προωθεί και διασφαλίζει την ανθρώπινη αξιοπρέπεια και το δικαίωμα κάθε προσώπου σε έναν κόσμο εργασίας χωρίς βία και παρενόχληση. Η NOVAL PROPERTY, μεταξύ άλλων, ευαισθητοποιεί και εκπαιδεύει τους εργαζομένους της να εφαρμόζουν υγιή πρότυπα συμπεριφοράς, λαμβάνει μέτρα τεχνικού χαρακτήρα, όπου κρίνονται απαραίτητα από τη διαδικασία εκτίμησης κινδύνων, και δύναται να παρέχει στους εργαζομένους της υποστήριξη σε περιπτώσεις ενδο-οικογενειακής βίας, μέσω ευέλικτων μορφών εργασίας και ειδικών αδειών.

Ήδη από το 2022, η Εταιρεία συνεργάζεται με ανεξάρτητο, εξωτερικό σύστημα διαχείρισης καταγγελιών, προκειμένου να καταστεί εύκολη η καταγγελία συμβάντων παρενόχλησης στον εργασιακό χώρο, περιστατικών ανάρμοστης επιχειρηματικής συμπεριφοράς (όπως διαφθοράς, δωροδοκίας, σύγκρουσης συμφερόντων κλπ.) για τη διασφάλιση ενός ασφαλούς και δίκαιου περιβάλλοντος εργασίας. Ο μηχανισμός υποβολής αναφορών (Integrity Hotline) αποσκοπεί στον εντοπισμό και την πρόληψη της παράνομης συμπεριφοράς σε πρώιμο στάδιο. Ο μηχανισμός ορίζει τους κατάλληλους διαύλους επικοινωνίας για οποιονδήποτε εντός ή εκτός της Εταιρείας, για την αναφορά μη ορθής συμπεριφοράς σε σχέση με πρακτικές εργασιακών ή ανθρώπινων δικαιωμάτων, την περιβαλλοντική συμμόρφωση και την επιχειρηματική συμπεριφορά, ενώ ταυτόχρονα διασφαλίζει την απόλυτη εχεμύθεια σε όσους υποβάλλουν σχετική αναφορά. Η γραμμή για την υποβολή καταγγελιών είναι διαθέσιμη σε εργαζόμενους, επιχειρηματικούς συνεργάτες και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο στον σύνδεσμο [EthicsPoint - Noval Property Noval](#).

Διασφάλιση των προσωπικών δεδομένων

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

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

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Κατά το 2023, στην Εταιρεία δεν σημειώθηκαν περιστατικά διάκρισης λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, ηλικίας, αναπηρίας, εθνικότητας, πολιτικών πεποιθήσεων κ.λπ., συμπεριλαμβανομένων περιστατικών παρενόχλησης, καθώς και περιστατικά καταπάτησης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, συμπεριλαμβανομένων θεμάτων παραβίασης προσωπικών δεδομένων, τόσο στα πλαίσια της εταιρικής δραστηριότητας, όσο και στις σχέσεις της Εταιρείας με τους συνεργάτες και προμηθευτές της.

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Εταιρική Διακυβέρνηση

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

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

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης, το οποίο προάγει τη διαφάνεια των διαδικασιών σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και στοχεύει στην ενίσχυση των δικλίδων ασφαλείας ενάντια σε κάθε είδους παραβατική συμπεριφορά. Ειδικότερα, η Εταιρεία εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (αρ. 17 του Ν. 4706/2020 και απόφαση 2/905/03.0.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), στον οποίο καταγράφονται οι πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που ακολουθεί και αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σημείου αναφοράς για τη δημοσιοποίηση πληροφοριών για την εταιρική διακυβέρνηση της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150 παρ. 1 - 5 και 151 παρ. 1 - 4 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην υλοποίηση προληπτικών ενεργειών αναφορικά με θέματα διαφάνειας και διαφθοράς, με στόχο την ανταπόκριση στις ανάγκες των ενδιαφερόμενων μερών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Συμπεριφοράς,

μέσω του οποίου δίνονται σαφείς κατευθύνσεις για την τήρηση των κανόνων ηθικής, εντός και εκτός της Εταιρείας, ενδεικτικά στις σχέσεις με τους προμηθευτές και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη, με στόχο την καταπολέμηση της διαφθοράς. Ειδικότερα, η Εταιρεία ανέπτυξε και εφαρμόζει Πολιτική για την Αντιμετώπιση της Απάτης, Πολιτική κατά της Δωροδοκίας και Πολιτική για την Αναφορά Δυσλειτουργιών, στοχεύοντας στην πρόληψη και αντιμετώπιση των δυνητικά επιζήμιων συνεπειών από ενδεχόμενες παράνομες ενέργειες μελών του προσωπικού της και των ενδιαφερόμενων μερών, οι οποίες θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας και των Μετόχων της, καθώς και στην ενδυνάμωση της νοοτροπίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης στο στελεχιακό δυναμικό της Εταιρείας, ως πρότυπο εταιρικής συμπεριφοράς και μέσο ενίσχυσης της εταιρικής ταυτότητας.

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

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Δεν υπήρξε κανένα επιβεβαιωμένο περιστατικό διαφθοράς ή δωροδοκίας κατά το 2023. Ομοίως, δεν υπέπεσε στην αντίληψη της Εταιρείας οποιαδήποτε σχετική πρόθεση ή/και συμπεριφορά διαφθοράς ή δωροδοκίας και κατ' επέκταση δεν υπήρξε καμία χρηματική ζημία ως αποτέλεσμα παραβιάσεων του Κώδικα Επιχειρηματικής Συμπεριφοράς.

Θέματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

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

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Οι προμηθευτές είναι σημαντικοί συνεργάτες σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Οι κυριότερες κατηγορίες προμηθευτών της περιλαμβάνουν:

- Μελετητές
- Παρόχους τεχνικών υπηρεσιών (υπεργολάβοι, τεχνικές εταιρείες)
- Εκτιμητές ακινήτων
- Παρόχους υπηρεσιών διαχείρισης και συντήρησης κτηρίων (εταιρείες καθαρισμού, εταιρείες διαχείρισης κτηρίων, υπηρεσίες security κ.ο.κ).
- Συμβούλους και παρόχους λοιπών υπηρεσιών.

Επιδίδοντας την προώθηση των αρχών βιώσιμης ανάπτυξης σε ολόκληρη την εφοδιαστική της αλυσίδα, ο Κώδικας Συμπεριφοράς Προμηθευτών ορίζει τις προσδοκίες της Εταιρείας από την εφοδιαστική της αλυσίδα (προμηθευτές και συνεργάτες), όσον αφορά στα θέματα υπεύθυνης λειτουργίας. Συγκεκριμένα, μέσω του Κώδικα, η Εταιρεία προδιαγράφει τη συμμόρφωση της λειτουργίας των επιχειρηματικών συνεργατών της με τις αρχές της, ιδίως σε θέματα ηθικής και καταπολέμησης της διαφθοράς, διασφάλισης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, στην προστασία

δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, καθώς και στην προστασία του περιβάλλοντος. Επιπλέον, η Εταιρεία δύναται να αξιολογήσει τις επιδόσεις τους σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, προκειμένου να διασφαλίσει ότι οι αρχές της τηρούνται από τους προμηθευτές και συνεργάτες της και να συνεχίσει τις επιχειρηματικές της σχέσεις μαζί τους.

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

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Δεν υπήρξε κανένα επιβεβαιωμένο περιστατικό παραβίασης του Κώδικα Συμπεριφοράς των Προμηθευτών κατά το 2023.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που παρουσιάζονται από τη NOVAL PROPERTY στην παρούσα Έκθεση για το έτος 2023 είναι σε συμφωνία με τις κατευθυντήριες οδηγίες για την έκδοση Απολογισμών Βιώσιμης Ανάπτυξης των Προτύπων του οργανισμού Global Reporting Initiative (GRI Standards 2021). Η επιλογή των δεικτών [GRI 2: General Disclosures 2021], [GRI 3: Material Topics 2021], [GRI 203: Indirect Economic Impacts: 2016], [GRI 302: Energy 2016], [GRI 303: Water and Effluents 2018], [GRI 305: Emissions 2016], [GRI 401: Employment 2016], [GRI 403: Occupational Health and Safety 2018], [GRI 404: Training and Education 2016] έγινε με κριτήριο τη συνάφειά τους με τις δραστηριότητες και ουσιαστικές επιδράσεις της Εταιρείας.

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

- *Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας*

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστη. Οι μετοχές της Εταιρείας πρόκειται να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και με την υπ' αριθμ. 5/995/20.09.2023 έγκριση παράτασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (σύμφωνα με την οποία, η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο ΧΑ μπορεί να λάβει χώρα έως τις 15.10.2024), έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

- *Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007*

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

- ο Viohalco S.A., Άμεση συμμετοχή 72,74% / Έμμεση συμμετοχή 8,30% (ήτοι, συνολικά 81,04%)

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

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

- ο κος Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, Άμεση συμμετοχή 8,66% (πλήρης κυριότητα και δικαιώματα επικαρπίας)

- *Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου*

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

- *Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου*

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

- *Συμφωνίες μεταξύ Μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου*

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των Μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

- *Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού*

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του ΔΣ και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, σημειώνοντας ότι η διαδικασία για την τροποποίηση του καταστατικού μίας ΑΕΕΑΠ διέπεται συμπληρωματικά και από τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

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

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

- *Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής*

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

- *Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους, εξαιτίας της δημόσιας πρότασης*

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2023

1 Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της Εταιρικής Διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99 - 101, 109 - 114, 152 και 153) και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως ισχύει, καθώς και με το περιεχόμενο των σχετικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων και Ανακοινώσεων που έχουν εκδοθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και διαθέτει επικαιροποιημένο και εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο, στη συνεδρίασή του την 22.12.2022, επαρκή Κανονισμό Λειτουργίας (ΚΛ), ο οποίος καλύπτει τις απαιτήσεις του Ν. 4706/2020 ως προς το περιεχόμενό του. Περαιτέρω, ο Κανονισμός Λειτουργίας καθορίζει τον τρόπο λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής «ΑΕΕΑΠ») και των Ανώνυμων Εταιρειών Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (εφεξής «ΑΕΔΟΕΕ»), που διέπονται από το Ν. 2778/1999 και Ν. 4209/2013, αντίστοιχα, όπως ισχύουν, την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περί ανωνύμων και εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρειών, καθώς και τις σχετικές απαιτήσεις και οδηγίες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

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

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

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

2 Αποκλίσεις από τις Ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), ο οποίος δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), με αποκλίσεις ως προς ορισμένες παραγράφους του, οι οποίες αφορούν σε «Ειδικές Πρακτικές» που διέπονται από την αρχή «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» (“Comply or Explain”). Οι εν λόγω αποκλίσεις προσδιορίστηκαν αρχικά από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του την 12.07.2021, ακολούθως επανεξετάστηκαν την 08.04.2022, την 30.03.2023 και, κατόπιν, την 04.03.2024 και παρατίθενται ακολούθως:

- Ειδικές Πρακτικές των παρ. 2.2.21–2.2.23 (περί επιλογής του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου μεταξύ των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, άλλως καθορισμού ενός από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είτε ως αντιπροέδρου, είτε ως ανώτατου ανεξάρτητου μέλους (“Senior Independent Director”), σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά μέλη): Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, δυνάμει της από 08.06.2023 απόφασής του περί συγκρότησής του σε σώμα (μετά την εκλογή του από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας), λαμβάνοντας υπόψη τη μακρά επαγγελματική ελεγκτική εμπειρία του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κου Βασιλείου Λουμιώτη του Ιωάννη, την υψηλή επιστημονική κατάρτισή του και τη διδακτική εμπειρία του στο αντικείμενο της ελεγκτικής και της λογιστικής και τις διοικητικές ικανότητές του εκ της συμμετοχής του, ως μέλους, σε διοικητικά συμβούλια εταιρειών και εκ της θητείας του, ως μέλους και Προέδρου, σε επιτροπές εισηγμένων εταιρειών, συμπεριλαμβανομένης της Εταιρείας, αποφάσισε ομόφωνα και όρισε αυτόν ως Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος (“Senior Independent Director”), κατά την έννοια της ως άνω Ειδικής Πρακτικής, με τις ακόλουθες, προβλεπόμενες στις προαναφερθείσες διατάξεις του Κώδικα, αρμοδιότητες: να υποστηρίζει τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να συντονίζει τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και να ηγείται της αξιολόγησης του Προέδρου. Με τον ορισμό του εν λόγω Ανώτατου Ανεξάρτητου Μέλους κατά τα προεκτεθέντα, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις ανωτέρω Ειδικές Πρακτικές και δεν υφίσταται πλέον απόκλιση από αυτές.
- Ειδικές Πρακτικές των παρ. 2.3.1–2.3.4 (αναφορικά με πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου): Η Εταιρεία, δυνάμει της από 04.03.2024 απόφασής του Διοικητικού Συμβουλίου της, κατόπιν της από 04.03.2024 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, υιοθέτησε πλαίσιο/διαδικασία πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της, με στόχο τον έγκαιρο εντοπισμό των αναγκών πλήρωσης θέσεων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή αντικατάστασης αυτών και στη διασφάλιση, κάθε φορά, της ομαλής συνέχειας της διοίκησης και της διαδικασίας λήψης αποφάσεων, της διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της επίτευξης του σκοπού της Εταιρείας, προκειμένου να επιτυγχάνονται οι απαιτούμενες αλλαγές στη σύνθεση ή στις δεξιότητες και να μεγιστοποιείται η αποτελεσματικότητα και η συλλογική καταλληλότητα του Διοικητικού Συμβουλίου. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις ανωτέρω Ειδικές Πρακτικές και δεν υφίσταται πλέον απόκλιση από αυτές.
- Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.12 (χρήση εξωτερικού συμβούλου για θέματα αποδοχών): Όταν έχει προσληφθεί κάποιος εξωτερικός σύμβουλος για θέματα αποδοχών αναφέρεται στην επιτροπή αποδοχών που έχει και την ευθύνη καθοδήγησης και παρακολούθησης. Ο εξωτερικός σύμβουλος αναφέρεται στην ετήσια έκθεση της εταιρείας μαζί με μία δήλωση για οποιαδήποτε πιθανή σχέση μεταξύ αυτού και της εταιρείας ή με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, η Εταιρεία κατά κανόνα διαχειρίζεται εσωτερικά τα εν λόγω θέματα. Εφόσον προσληφθεί εξωτερικός σύμβουλος επί θεμάτων αποδοχών, αναφέρεται στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, κατά τα ανωτέρω.
- Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.13 (ωρίμανση δικαιωμάτων προαίρεσης εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου): Η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησής τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, μολονότι περιλαμβάνεται σχετική πρόβλεψη στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, συγκεκριμένα στην Πολιτική Αποδοχών, το παρόν δεν τυγχάνει εφαρμογής έως την εισαγωγή της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά (ΧΑ). Σε κάθε περίπτωση, κατόπιν της εισαγωγής της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά δεν θα υφίσταται απόκλιση.
- Ειδικές Πρακτικές των παρ. 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 και 3.3.8 (αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου): σημειώνεται ότι η προβλεπόμενη αξιολόγηση του Διοικητικού

Συμβουλίου σε ετήσια βάση αφορά κυρίως σε Διοικητικά Συμβούλια με θητεία διάρκειας μεγαλύτερης του έτους. Στην περίπτωση της Εταιρείας, η σχετική απόκλιση δεν υφίσταται επί της αρχής, αλλά δύναται ενδεχομένως να εκδηλωθεί, για πρακτικούς λόγους, λόγω του ότι η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του καταστατικού της, είναι ετήσια (παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, μη δυνάμενη να υπερβεί τη διετία). Επομένως, με την παρέλευση έτους από την εκλογή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, οπότε προβλέπεται να λάβει χώρα αξιολόγησή του σύμφωνα με την παραπάνω Ειδική Πρακτική, λήγει, κατά κανόνα, η θητεία του, οπωσδήποτε δε εφόσον λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου. Στην περίπτωση αυτή, η εν λόγω αξιολόγηση καθίσταται, κατ' αρχήν, άνευ αντικειμένου. Εκτιμάται ότι στην περίπτωση αυτή δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, καθόσον θα λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν τήρησης εξ αρχής της διαδικασίας αξιολόγησης των υποψηφίων προς εκλογή μελών του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας. Κατά τα λοιπά, εφόσον με οποιονδήποτε τρόπο παραταθεί η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πέραν του έτους, η Εταιρεία θα μεριμνήσει για την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την ως άνω Ειδική Πρακτική. Εν προκειμένω, από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της την 08.06.2023 έως την ημερομηνία της παρούσας, δεν έχει συμπληρωθεί ακόμα ένα έτος. Επομένως, κατά τη συμπλήρωση ενός έτους από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου και ανάλογα με το αν θα λάβει χώρα λήξη της θητείας του ή παράταση αυτής κατά τα προαναφερθέντα, η Εταιρεία θα εξετάσει, κατά πόσο είναι σκόπιμο, να λάβει χώρα τέτοια αξιολόγηση. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται.

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

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

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

εκάστης εκ των ανωτέρω επιτροπών, προκειμένου για την ετήσια αξιολόγησή τους.

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

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

Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

- (i) τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική και αποδοτική χρήση των διαθέσιμων πόρων.
- (ii) τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018.
- (iii) την αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της οποίας η οργάνωση, η λειτουργία και οι αρμοδιότητες ορίζονται στον νόμο και στον Κανονισμό Λειτουργίας της.
- (iv) την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, μέσω αναγνώρισης και διαχείρισης ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και τη λειτουργία της Εταιρείας.
- (v) τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο και τους κανονισμούς της Εταιρείας (κανονιστική συμμόρφωση).

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

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

Η Εταιρεία διαθέτει ανεξάρτητη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθεμία από τις οποίες είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, την επάρκεια των Εκθέσεων Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή με τους τακτικούς εξωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

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

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

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

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

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

και αποτελεσματικότητας των μηχανισμών Εταιρικής Διακυβέρνησης για την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.

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

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

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

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

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει επαρκή συστήματα Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών, με την επενδυτική στρατηγική, κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη ή δύναται να εκτεθεί.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου. Προς επίτευξη του στόχου του πλήρους λειτουργικού και ιεραρχικού διαχωρισμού της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων από τις λοιπές

επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία μεριμνά ώστε:

α) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να μην εποπτεύονται από τους υπεύθυνους για τις επιδόσεις των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας,

β) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να αμείβονται βάσει της επίτευξης των στόχων που συνδέονται με την εν λόγω λειτουργία, ανεξαρτήτως των επιδόσεων των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και

γ) οι αποδοχές του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να επιβλέπονται από την Επιτροπή Ελέγχου και την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλη διαδικασία δέουσας επιμέλειας, κατά την πραγματοποίηση επενδύσεων, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική, τους στόχους της και το προφίλ κινδύνων. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που συνδέονται με τις επενδύσεις της και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας μπορούν να αναγνωρίζονται, μετρώνται και να τίθενται υπό διαχείριση, όπως και να παρακολουθούνται από την Εταιρεία σε συνεχή βάση, μέσω της χρησιμοποίησης κατάλληλων διαδικασιών.

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

Μέτρα Αναγνώρισης, Μέτρησης και Διαχείρισης Κινδύνων

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή επαρκών μέτρων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση των κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό:

(i) Διεξάγεται ετήσια αξιολόγηση κινδύνων, μέσω της οποίας αναγνωρίζονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και εκτιμάται η πιθανότητα εμφάνισης και ο αντίκτυπος που μπορεί να έχουν.

(ii) Οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική δραστηριότητα της Εταιρείας και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιο της μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών και διαδικασιών.

(iii) Η ρευστότητα των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας τίθεται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω της παρακολούθησης του κατά πόσο οι αναμενόμενες χρηματικές εισροές συνάδουν με τις υποκείμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας, του κατάλληλου προγραμματισμού χρηματικών εισροών–εκροών, αλλά και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests), υπό κανονικές και υπό έκτακτες συνθήκες ρευστότητας.

(iv) Χρησιμοποιούνται κατάλληλοι, ανεξάρτητοι εκτιμητές, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, οι οποίοι αποτιμούν τα ακίνητα, τα οποία ήδη εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιό της, κατ' ελάχιστον σε εξαμηνιαία βάση. Η διαδικασία αποτίμησης στηρίζεται σε μεθοδολογίες που ακολουθεί ο ανεξάρτητος εκτιμητής, έτσι ώστε αυτή να συμμορφώνεται με την ισχύουσα νομοθεσία και τα πρότυπα αποτιμήσεων. Επιπλέον, εκτιμάται η αξία κάθε σχεδιαζόμενης επένδυσης.

(v) Ορίζεται και παρακολουθείται ανώτατο επίπεδο μόχλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων:

- την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας,
- τις πιθανές πηγές μόχλευσης,
- κάθε άλλη διασύνδεση ή σχέση με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα,
- την ανάγκη περιορισμού της έκθεσης σε κίνδυνο, έναντι κάθε επιμέρους αντισυμβαλλομένου,
- τον βαθμό στον οποίο η μόχλευση συνοδεύεται από εξασφαλίσεις,
- το λόγο δανειακών υποχρεώσεων/ενεργητικό.

(vi) Ο πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία τίθεται υπό παρακολούθηση και διαχείριση, σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών που περιλαμβάνουν (ενδεικτικά) την παρακολούθηση της συναλλακτικής συμπεριφοράς των μισθωτών και την τυχόν χρήση πιστωτικών ορίων.

4 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει εξετάσει την εταιρική στρατηγική, τους κύριους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, καθώς και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Σε ετήσια βάση, το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε επανεξέταση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξετάζει το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νομοθετικού πλαισίου.

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

Εταιρείας ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

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

Σύμφωνα με την από 24.03.2023 «Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία αξιολόγησης, καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο (άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' και παρ. 4 του Ν. 4706/2020, υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει).

Συνεπώς, λόγω της μη ύπαρξης ουσιωδών αδυναμιών από την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων ii γ' της υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, και της παρ. Α της υπ' αρ. πρωτ. 425/21.02.2022 επιστολής της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ, Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με Θέμα: "Επισημάνσεις, διευκρινίσεις και συστάσεις αναφορικά με τις ενέργειες των εισηγμένων εταιρειών εν όψει της δημοσίευσης των Ετήσιων Οικονομικών Εκθέσεων και εφαρμογής του Νόμου 4706/2020 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις», προκειμένου να συμμορφωθούν με τις διατάξεις του", που προβλέπουν ότι στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης πρέπει να περιλαμβάνεται απόκριση της Διοίκησης της Εταιρείας για τα σημαντικά ευρήματα, συμπεριλαμβανομένης σύντομης αναφοράς στα σχέδια δράσης για την αντιμετώπισή τους και των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων, καθώς και σύντομη αναφορά απολογιστικά στις ενέργειες στις οποίες προέβη η Εταιρεία μέσα στο έτος αναφοράς για την αντιμετώπιση των εν λόγω ευρημάτων, με βάση και το προαναφερόμενο σχέδιο δράσης. Περαιτέρω, από την ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που διενεργήθηκε για το έτος 2023 από την Επιτροπή Ελέγχου στη συνεδρίασή της, την 28.02.2024, και συνακόλουθα από το Διοικητικό Συμβούλιο στη συνεδρίασή του, την 04.03.2024, δεν διαπιστώθηκε οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία

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

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

Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2023 είναι η ελεγκτική εταιρεία «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» (ΑΜ ΣΟΕΛ 113) (Λεωφ. Κηφισίας 268, Τ.Κ.: 15232, Χαλάνδρι, τηλ.:2106874400). Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 08.06.2023.

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών αναλύονται ως ακολούθως:

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

6 Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων

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

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, όντας το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι επιφορτισμένο με τη διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, καθώς και με τη λήψη αποφάσεων σχετικές με τη στρατηγική και τις πολιτικές που πρέπει να εφαρμόζονται για την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και προς όφελος αυτής και των Μετόχων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο, στο πλαίσιο των οριζόμενων από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό, φέρει την ευθύνη άσκησης πλήρους και αποτελεσματικού ελέγχου σε όλο το πλαίσιο δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και τη διεύθυνση των υποθέσεών της, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης, εκτός εάν από τον Νόμο ή το Καταστατικό οι σχετικές αρμοδιότητες

ανήκουν στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

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

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

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

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

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

γ) στην αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,

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

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

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

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στη συνεδρίασή του την 08.06.2023.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

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

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους
Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου	Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Καταλληλότητα & Πολυμορφία

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

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

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

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

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

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

Η σύνθεση του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (από την εκλογή του από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας) ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις και τα κριτήρια καταλληλότητας (ατομικής και συλλογικής) και πολυμορφίας, όπως προβλέπονται στον Ν. 4706/2020 και στην Πολιτική Καταλληλότητας, όπως τούτο έχει διαπιστωθεί από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε επίπεδο υποψηφίων μελών, προ της εκλογής του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν της εκλογής των μελών του.

Στοιχεία συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου

Εντός του 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 36 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη του συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων το Διοικητικό Συμβούλιο επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις του, έχουν ως εξής:

- Ενημέρωση επί της προόδου της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- Παρουσίαση προόδου της Εταιρείας.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2022.
- Συζήτηση και έγκριση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου.
- Απόφαση επί της εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περί διανομής μερίσματος.
- Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022.
- Ενημέρωση επί του Οικονομικού Ημερολογίου για την χρήση 2023 και έγκριση αυτού.
- Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον οποίο υιοθέτησε η Εταιρεία, και της αιτιολόγησής τους.
- Ενημέρωση επί του Ημερολογίου Συνεδριάσεων και Ετησίου Προγράμματος Δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την χρήση 2023 και έγκριση αυτού.
- Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2022.
- Συζήτηση της Ετησίας Οικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας μετά των Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καθώς και της Ετησίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της χρήσεως 2022, έγκριση αυτών και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή τους.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Ελέγχου αναφορικά με την ολοκλήρωση της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Ελέγχου αναφορικά με τις επί του θέματος εκθέσεις του ανεξάρτητου αξιολογητή με την επωνυμία «PriceWaterhouseCoopers» και των ευρημάτων της αξιολόγησης του ΣΕΕ.
- Αξιολόγηση και έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης, αναφορικά με την πρόληψη της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας για το έτος 2022, συμφώνως με την απόφαση με αριθμό 1/506/08.04.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

- Καθορισμός της ετήσιας αμοιβής των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη συμμετοχή τους στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για την χρήση 2023.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της εκλογής μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της και (β) του καθορισμού ανεξαρτήτων μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της ιδιότητας των μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο θα εκλεγεί από την προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και (β) της εκλογής μελών της νέας Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει σήμερα καθώς και περί των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμενων να ορισθούν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου.
- Εισήγηση για εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας για τον έλεγχο χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2023 και έγκριση της σχετικής αμοιβής.
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2022-31.12.2022.
- Αξιολόγηση μελών Επενδυτικής Επιτροπής.
- Έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών για το τελευταίο οικονομικό έτος 2022 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ. 1 περ. ζ' και 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.
- Συγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκπροσώπηση της Εταιρείας.
- Εκλογή μελών Επενδυτικής Επιτροπής.
- Ορισμός των Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.
- Ορισμός των Μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας.
- Ενημέρωση περί ορισμού Γραμματέως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Κατανομή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας στους τρεις ανεξάρτητους εκτιμητές για την αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία κατά την εταιρική χρήση 2023, η οποία αποτίμηση πρέπει να διενεργηθεί στα πλαίσια κατάρτισης της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Έγκριση πώλησης ακινήτου.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2023.
- Εισήγηση προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αναφορικά με α) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας και β) την αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από €1,00 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή σε €2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία 2,5:1 δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.
- Έγκριση της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί της κατάργησης των δικαιωμάτων προτίμησης των Μετόχων της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 27 παράγραφος 1 του Ν. 4548/2018 και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ), στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω της έκδοσης νέων, άυλων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών με καταβολή μετρητών.
- Παροχή εξουσιοδότησεως για υποβολή αιτήματος παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ).
- Εισήγηση προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων για έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των

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

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

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2023, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μελέτιος Φικιώρης	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Αικατερίνη Απέργη	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Γεώργιος Στεργιόπουλος	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μαρία Καπετανάκη	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	1/1/2023	08/06/2023	16	16	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	8/6/2023	31/12/2023	20	20	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%

Επιτροπές

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

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει. Οι αρμοδιότητές της καλύπτουν, κατ' ελάχιστο, τις αρμοδιότητες που προβλέπει το ως άνω άρθρο, ήτοι, μεταξύ άλλων, η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων περιοδικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά και διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς, της αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων που αφορούν στην αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των νόμιμων τακτικών εξωτερικών ελεγκτών, όπως προκύπτει και από τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου τροποποιήθηκε ως ισχύει, με την από 22.12.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και βρίσκεται αναρτημένος

στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://noval-property.com/kanonismos-litourgias-epitropis-elegchou/>, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

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

Η υφιστάμενη Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που ορίστηκε κατά το είδος, τη θητεία και τη σύνθεσή της με την από 08.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελούμενη από τρία (3) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, όλα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και συνεπώς πληρούνται οι διατάξεις της παρ. 1(δ) του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε από τα μέλη της κατά τη συνεδρίαση της 08.06.2023, όπου συγκροτήθηκε η Επιτροπή Ελέγχου σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκαν εντός του ανωτέρω πλαισίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 08.06.2023 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 08.06.2023, ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Πρόεδρος	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσος του Παναγιώτη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του, της 08.06.2023. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Το μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Βασίλειος Λουμιώτης, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική, θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από την ΤΓΣ της 08.06.2023 ότι είναι ετήσια, αρχόμενη από της εκλογής των μελών της από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου – Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 9 φορές κατά το 2023 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου βλ.

την ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας (άρθρο 44 παρ. 1 περ. θ' Ν. 4449/2017) που θα συνέλθει εντός του 2024, όπως εγκρίθηκε κατά την από 04.03.2024 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου και συμπεριλαμβάνεται κατωτέρω στην παρούσα, στην οποία και περιλαμβάνονται όλα τα θέματα επί των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου διαβουλευθήκε και αποφάνθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023, καθώς και τα στοιχεία της συμμετοχής των μελών της στις συνεδριάσεις της Επιτροπής κατά το ίδιο, ως άνω, διάστημα.

«

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ

Βασίλειος Λουμιώτης, Πρόεδρος

Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος

Λουκάς Παπάζογλου, Μέλος

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

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

Θέμα: Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την κλειόμενη χρήση

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

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

Συγκεκριμένα:

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 9 φορές κατά το έτος 2023 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

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

- Συζήτηση επί των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022 και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Επισκόπηση Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022.
- Έγκριση Οικονομικού Ημερολογίου 2023.
- Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον οποίο υιοθέτησε η Εταιρεία, και της αιτιολόγησής τους.
- Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της χρήσεως του 2022 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2022 από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, για τη χρήση του 2022.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Εκθέσεως Ελέγχου Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, με ημερομηνία 01.03.2023.
- Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2022, επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Συζήτηση και έγκριση του Ετησίου Προγράμματος Δράσης της Επιτροπής Ελέγχου για την χρήση 2023.
- Ενημέρωση επί της Ετήσιας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2022.
- Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικά με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2023.
- Αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, του εσωτερικού ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης από την Επιτροπή Ελέγχου και ενημέρωση επί της Ετήσιας Έκθεσης Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2022-31.12.2022.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Διασφάλισης (Assurance Report) και της Αναλυτικής Έκθεσης (Management Report) του Ανεξάρτητου Αξιολογητή PWC επί του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και συζήτηση των ευρημάτων.
- Αξιολόγηση της αμοιβής και εισήγηση για την αναπροσαρμογή των σταθερών μικτών αποδοχών του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας καθώς και της καταβολής μικτού πριμ παραγωγικότητας για το διάστημα 01.01.2022–31.12.2022 και εισήγηση στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων επί του θέματος αυτού.
- Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022).
- Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών χρήσης 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023).
- Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Εξέταση της από 30.06.2023 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
- Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου των κατωτέρω εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας: Ι) από 30.06.2023 τριμηνιαία έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικά με: α) Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022 από Ανεξάρτητο Αξιολογητή, β) Πολιτική Αποδοχών και Έκθεση Αποδοχών 2022, ΙΙ) από 23.06.2023 έκθεση τακτικού ελέγχου αναφορικά με την περίοδο Ιουλίου 2022- Απριλίου 2023, και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τις ανωτέρω εκθέσεις.
- Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τη Διοίκηση της Εταιρείας επί των ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και της Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για την χρονική περίοδο 01.01.2023-30.06.2023.

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

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

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Κονιστής	01/01/2023	08/06/2023	5	5	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	08/06/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2023	31/12/2023	9	9	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01/01/2023	31/12/2023	9	9	100,00%

Σε σχέση με τον εξωτερικό έλεγχο

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. α' του Νόμου)

Ειδικότερα:

α) Ως προς τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου του 2023 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, αποτίμηση και ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και οι παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης θεωρούνται εύλογες. Διαπιστώθηκε ότι οι σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

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

1. Έλεγχος επί του προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των Καταστάσεων Επενδύσεων της 30.06.2023 και της 31.12.2023.
2. Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.
3. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
4. Εξέταση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.
5. Έλεγχος θεμάτων υγείας, ασφάλειας και περιβαλλοντικών θεμάτων.

6. Διερεύνηση κινδύνων εκκρεμών δικαστικών διενέξεων.
7. Εξέταση προσθέτων, μη ελεγκτικών εργασιών από ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές και ελεγκτικές εταιρείες, ιδίως βάσει της περ. ε παρ. 3 του αρ. 44 του Ν. 4449/2017.
8. Ενημέρωση από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
9. Ενημέρωση από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.
10. Ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
11. Ενημέρωση από τη Διεύθυνση της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

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

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

δ4) Ως προς τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως απεικονίζονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της χρήσης 2023, δεν διαπιστώθηκαν ασυνήθεις συναλλαγές.

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

Σε σχέση με τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. β' του Νόμου)

Ειδικότερα:

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

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

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

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

Σε σχέση με τις διαδικασίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, την επάρκειά του και τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. γ' του Νόμου)

Ειδικότερα:

Σε σχέση με την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας, όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και στην εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η Επιτροπή Ελέγχου προέβη στις κατωτέρω ενέργειες:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Η Επιτροπή μας έλαβε γνώση και αξιολόγησε τα απολογιστικά στοιχεία του έργου του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για την περίοδο 01.01.2023 – 31.12.2023. Έλαβε, επίσης, γνώση και αξιολόγησε το πρόγραμμα ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το επερχόμενο έτος. Ακολουθεί καταγραφή των όσων έλαβε γνώση και αξιολόγησε η Επιτροπή Ελέγχου:

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

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

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

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

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

Η Επιτροπή μας, έλαβε γνώση για τους αναγνωρισμένους κινδύνους του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, οι οποίοι σχετίζονται με

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

Επιπροσθέτως, η Επιτροπή μας έλαβε γνώση των κάτωθι γενικών κινδύνων για το έτος 2024:

- Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:
 - ο Κίνδυνος επιτοκίων
 - ο Συναλλαγματικός κίνδυνος
 - ο Κίνδυνος τιμών
 - ο Κίνδυνος ρευστότητας
 - ο Πιστωτικός κίνδυνος
 - ο Πληθωριστικός κίνδυνος
- Επιχειρηματικοί κίνδυνοι:
 - ο Λειτουργικός Κίνδυνος: περιλαμβάνει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας.
 - ο Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης: περιλαμβάνουν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις από τη μη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τις δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και την επαγγελματική φήμη της Εταιρείας.
- Στρατηγικοί κίνδυνοι: περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον, την αγορά και τον ανταγωνισμό:
 - ο Κίνδυνος χώρας
 - ο Κίνδυνος κλάδου
 - ο Κίνδυνος ανταγωνιστών
 - ο Περιβαλλοντικός κίνδυνος.
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με την ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων

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

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας

(άρθρο 44, παρ. 1, περ. θ' του Νόμου)

Ειδικότερα:

Περιγραφή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία:

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

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική,

αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

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

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη με τις αξίες της Εταιρείας υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

- i. την εφαρμογή της Πολιτικής της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
- ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.
- iii. την ανοιχτή αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
- iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
- v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.
- vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης σύμφωνα με τις βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές.
- vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών που δραστηριοποιείται.
- viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.
- ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA – ESG sBPR Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

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

Με εκτίμηση,

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ

Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ

Μέλος

ΛΟΥΚΑΣ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ

Μέλος

»

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στη λήψη των αποφάσεων που αφορούν τις αποδοχές και τη χάραξη και υιοθέτηση της εν γένει Πολιτικής Αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των θεμάτων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας, και οι οποίες αποφάσεις λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

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

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

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

αναγκαίο από τον Πρόεδρο ή οποιοδήποτε μέλος της.

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

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίσθηκαν, εντός του ανωτέρω πλαισίου, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 08.06.2023 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 08.06.2023, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Μέλος	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων (ΕΠΑΑΥ) συνεδρίασε 4 φορές κατά το 2023 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η ΕΠΑΑΥ επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Αξιολόγηση Αποδοχών προσωπικού του οποίου οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών και εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αξιολόγηση και καταβολή πριμ παραγωγικότητας προσωπικού του οποίου οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών και εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αξιολόγηση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής, αναφορικά με την εκτέλεση των καθηκόντων τους για την χρήση 2022.
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας για τη χρήση 2022.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της από την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας περί του είδους της Επιτροπής Ελέγχου, της θητείας, του αριθμού και των ιδιοτήτων των Μελών της, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020, καθώς και περί των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμενων να ορισθούν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου.
- Καθορισμός της ετήσιας αμοιβής των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη συμμετοχή τους στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για τη χρήση του 2023.
- Συγκρότηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2023, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΠΟΔΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Ιωάννης Στρούτσης	1/1/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	1/1/2023	08/06/2022	4	4	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	08/06/2023	31/12/2023	0	0	-
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2023	31/12/2023	4	4	100,00%

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή υπάγεται απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το επιτελικό όργανο σε συλλογικό επίπεδο αρμόδιο να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, την υλοποίηση αυτής, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Αποστολή της Επενδυτικής Επιτροπής αποτελεί η χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής και η λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση επενδύσεων. Η Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι αυτή συνάδει με την επιχειρηματική στρατηγική, το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και είναι προς το συμφέρον των Μετόχων και των επενδυτών και είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία και το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Η Επενδυτική Επιτροπή έχει τις κάτωθι αρμοδιότητες:

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

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρός της. Ο ορισμός τους, από το Διοικητικό Συμβούλιο, πραγματοποιήθηκε βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από τον Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Κριτήρια για την επιλογή των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι το μορφωτικό επίπεδο, η προηγούμενη επαγγελματική προϋπηρεσία, καθώς και η ικανότητα να ανταπεξέλθουν επαρκώς στις

απαιτήσεις της θέσης και των καθηκόντων που θα αναλάβουν. Η επιλογή των μελών γίνεται με τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η ανεξαρτησία τους στον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και στην εποπτεία υλοποίησης των αποφάσεών τους. Οι επενδυτικές προτάσεις υποβάλλονται στην Επιτροπή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, ο οποίος είναι μέλος της Επιτροπής και ορίζεται ως Προέδρος αυτής. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον όμως δύο (2) φορές τον χρόνο. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε ένα (1) έτος και μπορεί να ανανεωθεί.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, κατά την 31.12.2023, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ. / Εταιρεία
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Νικόλαος Μαρίου του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία

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

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 5 φορές κατά το 2023. Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

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

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

2023, έχει ως ακολούθως:

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

Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της έκδοσης πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) εντός του 2021 και υιοθέτησης της βέλτιστης εφαρμογής των σχετικών Αρχών Πράσινου Ομολόγου κατά ICMA, έχει συστήσει Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου. Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συστάθηκε με την από 21.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε στην ίδια συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα πρόσωπα που κατέχουν τις ανωτέρω θέσεις στην Εταιρεία, κατά την 31.12.2023, και απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

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

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι:

- Η αξιολόγηση της χρήσης των προσόδων (κεφαλαίων) (Use of Proceeds) που θα συγκεντρωθούν από τις εκδόσεις των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι διοχετεύονται σε έργα που πληρούν τα κριτήρια (επιλέξιμα βιώσιμα έργα) του Green Bond

Framework (Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου) και συνάδουν με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA), τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals), τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας και συμμορφώνονται με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

- Η παρακολούθηση και ο συντονισμός αναφορικά με:
 - ο την τήρηση του Μητρώου Επιλέξιμων Βιώσιμων Έργων (Eligible Green Register),
 - ο τη διαδικασία διαχείρισης των προσόδων, βάσει του Green Bond Framework,
 - ο τη σύνταξη και δημοσιοποίηση του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report), αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα κεφάλαια από τα πράσινα ομόλογα (allocation), αλλά και τους δείκτες περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντικτύπου (impact),
 - ο την πορεία έκδοσης του πράσινου ομολόγου της Εταιρείας και την υποστήριξη των διαδικασιών ενημέρωσης των επενδυτών, σε συνεργασία με τους συμβούλους και παρόχους διασφάλισης των εκδόσεων πράσινων ομολόγων και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Η διασφάλιση της τήρησης των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).
- Η παρακολούθηση των εξελίξεων στην αγορά των πράσινων ομολόγων και η μέριμνα για την επικαιροποίηση, όποτε απαιτείται και κρίνεται σκόπιμο, του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).

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

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συνεδρίασε 4 φορές κατά το 2023 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

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

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

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Αγγελική Ανδρέου	12/09/2023	31/12/2023	2	2	100,00%
Γεώργιος Καραπαναγιώτης	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	12/09/2023	31/12/2023	2	2	100,00%

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

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

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

Η κα **Αικατερίνη Απέργη** (Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών) είναι απόφοιτος της Σχολής Νομικών, Οικονομικών και Πολιτικών Επιστημών του Ε.Κ.Π.Α. και επιπλέον διαθέτει M.Sc. in Finance από το University of Strathclyde και Πιστοποιητικό Εσωτερικού Ελέγχου από το Ε.Κ.Π.Α.. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γαλλική, ιταλική και γερμανική γλώσσα, έχει δε παρακολουθήσει πλήθος σεμιναρίων επί του Real Estate. Η κα Α. Απέργη έχει αναλάβει διευθυντικές θέσεις σε τράπεζες, μεταξύ των οποίων υποδιευθύντρια στη Διεύθυνση

Απαιτήσεων Ειδικού Χειρισμού Wholesale Banking της «Alpha Bank», διευθύντρια στη Διεύθυνση Χρηματοδοτήσεων Ακίνητης Περιουσίας και Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων της «EMPORIKI BANK», στο ελληνικό υποκατάστημα της «EUROHYPO AG» (100% θυγατρική της «Commerzbank») από τις θέσεις της Διευθύντριας & Νομίμου Εκπρόσωπου του Ελληνικού Υποκαταστήματος και της Υπεύθυνης Συναλλαγών. Έχει, επίσης, διατελέσει Εσωτερικός Ελεγκτής στην «Πειραιώς ΑΕΕΑΠ» (νυν Trastor ΑΕΕΑΠ). Από τον Ιούλιο του 2014, ανέλαβε τη θέση της Οικονομικής Διευθύντριας της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 της «NOBAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

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

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

Ο κ. **Γεώργιος Στεργιόπουλος** (Εκτελεστικό Μέλος) είναι απόφοιτος του Εμπορικού Τμήματος της Ανωτάτης Σχολής Οικονομικών και Εμπορικών Επιστημών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.). Επιπροσθέτως, έχει λάβει πιστοποίηση Λογιστή-Φοροτεχνικού με άδεια ασκήσεως (έως τη συνταξιοδότησή του, το 2015) Φορολογικού Επαγγέλματος Α' Τάξεως και είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου. Από το 1971

έως τη συνταξιοδότησή του, εργάσθηκε σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco, έχοντας, μεταξύ άλλων, διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής ορισμένων εξ αυτών («SANITAS ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ Α.Ε.», «ANTIMET ΑΕ», κ.λπ.). Από το 2015 έως και σήμερα, παρέχει σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco υπηρεσίες συμβούλου επιχειρήσεων, ενώ από τη δεκαετία 1980 έως και σήμερα συμμετέχει, ως Πρόεδρος, Αντιπρόεδρος ή μέλος σε Διοικητικά Συμβούλια εταιρειών του ίδιου ομίλου.

Ο κ. **Παναγιώτης Κονιστής** διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.), έχει δε διατελέσει από το 1971 Προϊστάμενος Οικονομικών Υπηρεσιών και Οικονομικός Σύμβουλος σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco, μεταξύ των οποίων η «ΑΛΟΥΜΙΝΙΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.», «ΕΛΒΑΛ Α.Ε.», «ΕΡΛΙΚΟΝ Α.Β.Ε.», «ΤΕΚΑ SYSTEMS Α.Ε.», παράλληλα με αξιόλογη επιστημονική αρθρογραφία σε περιοδικά και στον τύπο, για θέματα αναπτυξιακά. Ταυτόχρονα, ο κ. Π. Κονιστής έχει παρακολουθήσει επιμορφωτικά σεμινάρια, με αντικείμενο την ανάλυση των κινήτρων για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία των εταιρειών.

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

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

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

Ο κ. **Ιωάννης Στρούτσης** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και κάτοχος Master (MBA) με διάκριση από το Babson College της Μασαχουσέτης, με ειδίκευση στο Strategy και Finance. Από το 2000 έως το 2016, διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας «ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.Ε.». Κατά τα έτη 2016 έως και 2023, παρακολούθησε επιμορφωτικά σεμινάρια οικονομικού ενδιαφέροντος στο «HARVARD UNIVERSITY». Παραλλήλως, είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΘΙΟΣ ΠΥΡΙΜΑΧΑ Α.Ε.», η οποία δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, στην αγορά ακινήτων και οικοπέδων και εν γένει στην οργάνωση, εκμετάλλευση και διαχείριση εμπορικών, βιομηχανικών, τουριστικών και άλλων εγκαταστάσεων.

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

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

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

Ο κ. **Νικόλαος Μαρίου** (Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι χημικός, πτυχιούχος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Βιοχημική Μηχανική από το University College του Λονδίνου (UCL) και Διοίκησης Επιχειρήσεων (MBA) από το Imperial College του Λονδίνου. Πριν ενταχθεί στο στελεχιακό δυναμικό της Viohalco, εργάστηκε σε

μεγάλες ελληνικές και πολυεθνικές εταιρείες στους τομείς Marketing, Πωλήσεων και Διοίκησης. Στη ΣΙΔΕΝΟΡ Α.Ε, ο κ. Μαρίου διετέλεσε Εμπορικός Διευθυντής από το 2004 έως το 2012 και Γενικός Διευθυντής έως το Σεπτέμβριο του 2021, οπότε και ανέλαβε τη θέση του Επικεφαλής Στρατηγικής και Ανάπτυξης στη Viohalco.

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

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

Οι κυριότερες δραστηριότητες που ασκούν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία, και οι οποίες είναι σημαντικές για την Εταιρεία, κατά την 31.12.2023, είναι οι ακόλουθες:

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

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

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

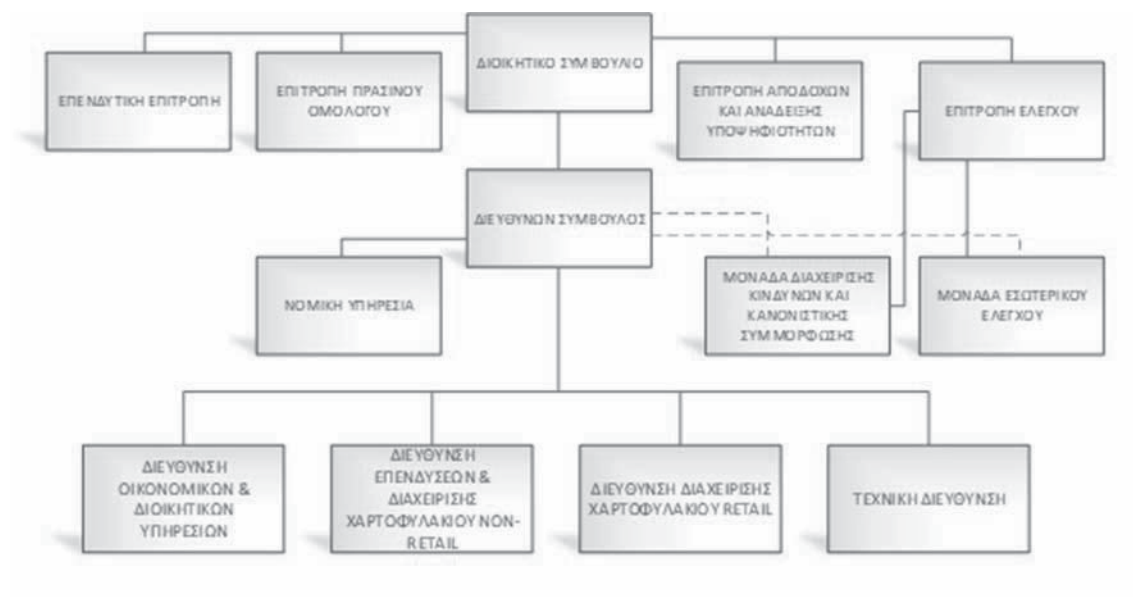
Δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή ανώτατα Διευθυντικά

Στελέχη.

9 Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα

Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας σχεδιάστηκε λαμβάνοντας υπ' όψιν τις λειτουργικές της ανάγκες, καθώς και τις αρχές του «διαχωρισμού καθηκόντων», προκειμένου να εξασφαλίζεται η άρτια λειτουργία της σύμφωνα με το μέγεθός της, και να συμμορφώνεται στις εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας, την 31.12.2023, απεικονίζεται ως ακολούθως:



Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος εκλέγεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Έχει την ευθύνη για την εύρυθμη καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας και για την επίτευξη των στόχων που τίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο, με την επιφύλαξη των αρμοδιοτήτων εκείνων που επιφυλάσσονται κατ' αποκλειστικότητα για τη Γενική Συνέλευση ή το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Έχει τη συνολική επίβλεψη και ευθύνη για τη μεγιστοποίηση της αξίας και της απόδοσης του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας. Έχει, επίσης, τη συνολική ευθύνη για τη χάραξη της εμπορικής πολιτικής και της στρατηγικής ανάπτυξης για το συνολικό επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος προϊστάται όλων των Διευθύνσεων και υπηρεσιών της Εταιρείας, εποπτεύει και διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις, μέσα στο πλαίσιο των κανονισμών, αλλά και του θεσμικού πλαισίου που διέπουν τη λειτουργία της, καθώς και των εγκεκριμένων προγραμμάτων, προϋπολογισμών και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.

Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών

Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Συμμετέχει στον επιχειρηματικό σχεδιασμό μέσα από την προετοιμασία, παρακολούθηση και επεξεργασία των χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και την καθοδήγηση και έλεγχο των επιμέρους λειτουργιών και τμημάτων της, σύμφωνα με τη στρατηγική της Εταιρείας. Αναπτύσσει, αναλύει και υλοποιεί χρηματοοικονομικές στρατηγικές, ενέργειες και πρωτοβουλίες, πάντα σε ευθυγράμμιση με την εταιρική στρατηγική.

Επιπλέον, έχει τη συνολική ευθύνη για την παροχή ορθής και έγκαιρης πληροφόρησης επί χρηματοοικονομικών και διοικητικών θεμάτων, που θα διευκολύνουν τη λήψη των κατάλληλων επιχειρηματικών αποφάσεων και θα διασφαλίζουν τη συνεχή ανάπτυξη της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών αποτελείται -ενδεικτικά- από τα κάτωθι Τμήματα / Λειτουργίες:

- (i) Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων,
- (ii) Τμήμα Λογιστηρίου,
- (iii) Τμήμα Οικονομικής Ανάλυσης,
- (iv) Τμήμα MIS,
- (v) Τμήμα Διαχείρισης Διαθεσίμων,
- (vi) Λειτουργία Ανθρώπινου Δυναμικού,
- (vii) Λειτουργία Πληροφορικής,
- (viii) Λειτουργία παρακολούθησης και ανανέωσης ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Διευθύνσεις Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων

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

Οι ανωτέρω Διευθύνσεις υποστηρίζονται από το Τμήμα Marketing.

Τεχνική Διεύθυνση

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

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

- i. η επίβλεψη επισκευών, συντηρήσεων, ανακαινίσεων, αποπερατώσεων & νέων έργων,
- ii. οι ενεργειακές / περιβαλλοντικές αναβαθμίσεις.

10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς, από

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

11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

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

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

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

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

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

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

(β) Κατηγορία Συναλλαγής.

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

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2023:

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514
		31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων		16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

		31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών		3.152.143	2.944.253
		31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885
Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		846.198	347.572

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

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

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

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

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

12 Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που της επιτρέπουν να παρακολουθεί και να ελέγχει τις επιδόσεις της κατά τη λειτουργία της, αλλά και να χαράσσει μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

13 Σχεδιασμός και παρακολούθηση

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

14 Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους, την κατάλληλη χρονική στιγμή, για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας.

15 Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία

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

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

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

16 Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

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

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

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη με τις αξίες της Εταιρείας, υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

- i. την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
- ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.
- iii. την ανοιχτή, αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
- iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
- v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.

- vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης, σύμφωνα με τις Βέλτιστες Διαθέσιμες Τεχνικές.
- vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό η Εταιρεία να συμβάλλει στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται.
- viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.
- ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA - ESG sBP Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &
Διευθύνων Σύμβουλος

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

Μελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΡ 148458

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

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

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

Σύμφωνα με τα όσα διατυπώνονται στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, γνωστοποιείται ότι μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων διατέθηκε από τις 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2023 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

A/A	Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων	Αντληθέντα Κεφάλαια	Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 31.12.2023	Αδιάθετα κεφάλαια την 31.12.2023
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	5,33	5,33	-
Δ.2 (ii)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου (έως € 6,78 εκατ.) και μερική αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (έως € 5,67 εκατ.) της Εκδότριας	12,45	11,78	0,67
Δ.2 (iii)	Χρηματοδότηση Πράσινων Επενδύσεων (περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων)	98,39	40,49	57,90

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

- 1) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (i) του ανωτέρω πίνακα και σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (i)], από το ποσό των € 5,33 εκατ., την 31.01.2022 διατέθηκε το σύνολο αυτού, ήτοι ποσό € 5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας.
- 2) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (ii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 12,45 εκατ. διατέθηκε συνολικό ποσό € 11,78 εκατ. μέχρι την 31.12.2022. Συγκεκριμένα, στις 03.10.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (ΟΔ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., μέσω κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο, το οποίο πιστοποιήθηκε με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 6,13 εκατ. σε σχέση με το ανωτέρω αναφερόμενο ΟΔ και σε € 5,65 εκατ. σε σχέση με την ανωτέρω αναφερόμενη ΣΠΑΑΛ και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους περιόδου λήξης 03.10.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (ii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).06.2022. Δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, κατά € 0,67 εκατ., θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.
- 3) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (iii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 98,39 εκατ. διατέθηκε μέχρι την 31.12.2023 το ποσό των € 40,49 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii)] το εναπομείναν ποσό έως € 58,6 εκατ. (ήτοι, το αρχικό ποσό € 98,39 εκατ. πλέον της θετικής διαφοράς ποσού € 0,67 εκατ. από τη χρήση α/α Δ.2 (ii) ανωτέρω μείον τις δαπάνες της παρούσας χρήσης με α/α Δ.2 (iii)) θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.
- 4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, σε σχέση με το ποσό των € 3,8 εκατ. διατέθηκε το σύνολο αυτού μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2023, ανά κατηγορία επένδυσης/χρήσης με α/α Δ.2. (i), (ii), (iii) και Δ.2 του ανωτέρω πίνακα αφορά στην ταμειακή εκταμίευση και όχι στη λογιστικοποίηση του εξόδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε έντοκους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας και σε προθεσμιακές καταθέσεις και θα διατεθούν για Πράσινες

Επενδύσεις σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &
Διευθύνων Σύμβουλος

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

Μελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΡ 148458



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTH ΠEPIOYΣIA»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTH ΠEPIOYΣIA (η 'Εταιρεία'), οι οποίες αποτελούνται από την ατομική και οικονομικού συμφέροντος κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

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

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως



που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 32 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσης. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.9, 6 και 8) Το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει ιδιόκτητη γη, κτίρια γραφείων, εμπορικά κέντρα και καταστήματα, οικιστικά και τουριστικά ακίνητα, καθώς και βιομηχανικά κτήρια. Η συνολική εύλογη αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε €557,3 εκ. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, αντιπροσωπεύοντας το 83,2% του συνόλου της λογιστικής αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανήλθε σε €47,6 εκ. Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, με την αρωγή ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών οι οποίοι εφαρμόζουν κατά περίπτωση ή/και συνδυαστικά: • τη μέθοδο της προεξόφλησης εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών • τη συγκριτική μέθοδο • τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, και • τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με τα όσα ορίζουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 40, καθώς επίσης ο Νόμος 2778/1999 και η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000).	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023: • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά της βιβλία. • Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών. • Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία τους. • Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια

Προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων, από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση για το κάθε ακίνητο, λαμβάνονται υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως τα συμβατικά μισθώματα, αλλά και σημαντικός αριθμός παραδοχών που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια, τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς.

Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως σημαντικό θέμα ελέγχου εξαιτίας:

- της σημαντικότητας του κονδυλίου αυτού για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας,
- της εγγενούς υποκειμενικότητας των κρίσεων και παραδοχών που διέπουν τις εκτιμήσεις ακινήτων,
- της σημαντικής ευαισθησίας των εκτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως μισθώματα και τιμές πώλησης που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, προεξοφλητικά επιτόκια, πληθωρισμός και απόδοση στη λήξη), καθώς και
- των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της μακροοικονομικής αβεβαιότητας μετά και τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, στις πληθωριστικές τάσεις και στις καμπύλες επιτοκίων.

Η αξιολόγηση των εκτιμήσεων και των παραδοχών που εφαρμόστηκαν από τη Διοίκηση για την αποτίμηση των πολυάριθμων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αποτέλεσε σημαντική ελεγκτική εργασία και απαίτησε τη συμμετοχή εξειδικευμένου προσωπικού της εταιρείας μας και εξωτερικών πιστοποιημένων συνεργατών. Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση των ανωτέρω εκτιμήσεων και παραδοχών απαίτησαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια.

σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση.

- Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν κατάλληλες για κάθε ακίνητο, σύμφωνα με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, καθώς επίσης και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τον ισχύοντα Νόμο 2778/1999.
- Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τις με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση.
- Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, συναντηθήκαμε με τους πιστοποιημένους εκτιμητές με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης τους και των κρίσεων που χρησιμοποιήθηκαν στις αποτιμήσεις ακινήτων. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της μεταβλητότητας που χαρακτηρίζει τις υφιστάμενες μακροοικονομικές συνθήκες.
- Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία

	και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα και των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023. • Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40.
--	--

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών, τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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



- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2023 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία NOBAΛ PROPERTΥ ANONYMH ETAIPEIA EPENDYSEON ΣΕ AKINHTEH PERIOYΣIA και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική



Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των



χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/1/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 5 χρήσεων, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

3. Κανονισμός Λειτουργίας

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

4. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας NOBAΛ PROPERTΥ ANONYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTH ΠEPIOYΣIA, το οποίο καταρτίστηκε σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής “Κανονισμός ESEF”), και το οποίο περιλαμβάνει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή ΧΗΤΜΛ «213800ΧΚΥ8GHKN57D970-2023-12-31-el».

Κανονιστικό πλαίσιο

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

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

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται



δυνατή η κατάρτιση του ψηφιακού αρχείου απαλλαγμένου από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

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

Συμπέρασμα

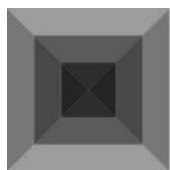
Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2023-12-31-el» έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 04 Μαρτίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541



NOVAL PROPERTY

Ετήσια Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

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

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

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

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

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

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022		247.321.611	-	1.837.851	65.744.774	314.904.236
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	24.479.155	24.479.155
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	16, 19	-	-	638.756	5.398	644.154
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2022		247.321.611	-	2.476.607	90.229.327	340.027.545
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		21.346.258	5.956.059	-	-	27.302.317
Μερίσματα		-	-	-	(2.522.680)	(2.522.680)
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων		-	-	-	1.046.507	1.046.507
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		21.346.258	5.956.059	-	(1.476.174)	25.826.143
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022		268.667.870	5.956.059	2.476.607	88.753.153	365.853.688
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023		268.667.870	5.956.059	2.476.607	88.753.153	365.853.688
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	64.606.897	64.606.897
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	16, 19	-	-	(888.708)	4.848	(883.860)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2023		268.667.870	5.956.059	1.587.899	153.364.898	429.576.725
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	40	-	-	-	40
Μερίσματα	30	-	-	-	(2.186.956)	(2.186.956)
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		40	-	-	(2.186.956)	(2.186.916)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023		268.667.910	5.956.059	1.587.899	151.177.942	427.389.809

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

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η NOVAL PROPERTY (η «Εταιρεία») συστάθηκε ως ΑΕΕΑΠ κατά τον Ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019, σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188/15.10.20129 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιρειών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευόμενων εταιρειών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848/14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιρειών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε..

Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337/3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της NOVAL PROPERTY με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριο Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (εφεξής καλουμένη «ΜΕΤΕΜ»). Η συναλλαγή έλαβε χώρα δυνάμει της υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, με την οποία συγχωνεύθηκε η NOVAL PROPERTY με τη ΜΕΤΕΜ δια απορροφήσεως της δεύτερης από την πρώτη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 114008/29.10.2020 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 29.10.2020, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2323665, όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 114010/29.10.2020 ανακοίνωση της ως άνω Αρχής. Συνεπεία της ανωτέρω περιγραφείσας συγχωνεύσεως, η NOVAL PROPERTY, ως καθολική διάδοχος της ΜΕΤΕΜ, κατέστη αυτοδικαίως, από την 30^η Οκτωβρίου 2020, ιδιοκτήτρια του συνόλου των ακινήτων της ΜΕΤΕΜ και την υποκατέστησε στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων αυτής. Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο που αποκτήθηκε από τη NOVAL PROPERTY μέσω του ανωτέρω εταιρικού μετασχηματισμού είναι ποσοστό εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας 45,572% επί του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς IKEA (με συνολική εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης € 47.718 χιλ.). Η Εταιρεία μέχρι εκείνη τη στιγμή κατείχε το 54,428% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας των δύο αυτών ακινήτων, με αποτέλεσμα, μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης να κατέχει την πλήρη κυριότητα αυτών. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε - μεταξύ άλλων- το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της ΜΕΤΕΜ ποσού € 17.319 χιλ., το οποίο αφορά σε τρία μακροπρόθεσμα, χωρίς εξασφαλίσεις, ομολογιακά δάνεια με τρεις ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Των ανωτέρω είχε προηγηθεί η από 26.10.2020 Απόφαση 369 (αρ. πρωτ. 2292/27.10.2020) της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας.

Η Εταιρεία συστάθηκε με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της ποσού € 225.358.652, το οποίο είναι πλήρως καταβλημένο. Συνεπεία της ανωτέρω αναφερόμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε και ανήλθε σε € 247.321.611, με ακύρωση των παλαιών μετοχών και την έκδοση 247.321.611 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Το νέο μετοχικό κεφάλαιο καταβλήθηκε ολοσχερώς.

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

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

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

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

- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό σαράντα (40) ευρώ, με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης, καθώς και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου, και
- την αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από € 1 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε € 2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

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

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

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

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 152321260000.

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

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Στην Εταιρεία συμμετέχει άμεσα κατά 72,74% και έμμεσα κατά 8,3% (ήτοι, συνολικά κατά 81,04%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο, η οποία είναι πρωτογενώς εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα έως την 15.10.2024, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 9337/05.09.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία η τελευταία χορήγησε άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. για ένα έτος, κατά τα προβλεπόμενα στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 4 Μαρτίου 2024, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Η παρούσα ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση («χρηματοοικονομική πληροφόρηση») της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023 (5^η εταιρική χρήση) έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Η σύνταξη της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

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

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

Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την 31.12.2023, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

(iii) Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης

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

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας, η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή της κοινού συμφωνίες, αλλά αυτές δεν συνιστούν επενδύσεις σε θυγατρικές, οι επενδύσεις αυτές θα πρέπει να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται ως χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος, καθώς δεν είναι ενοποιημένες, αλλά ούτε και ατομικές. Λόγω της απόκτησης και κατοχής του 50% της εταιρείας «THE GRID A.E.» (βλ. σημ. 12) από το πρώτο εξάμηνο του 2021, η Εταιρεία λογιστικοποιεί υποχρεωτικά την επένδυση σε αυτή με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και, ακολούθως, συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος και για το 2023.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το 2023, όπου έχει επιλεχθεί η μεταγενέστερη αναγνώριση των επενδύσεων σε συγγενείς και

κοινοπραξίες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) κατωτέρω].

(ii) Από κοινού συμφωνίες

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

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

(iii) Μέθοδος καθαρής θέσης

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

Σε περίπτωση που το μερίδιο της Εταιρείας επί των ζημιών μιας επένδυσης που λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ισούται με ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσης στην επιχείρηση συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων μη εξασφαλισμένων μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί επιπρόσθετες υποχρεώσεις για λογαριασμό της επένδυσης.

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

Η λογιστική αξία των επενδύσεων που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης εξετάζεται για απομείωση σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην αντίστοιχη ενότητα των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

(iii) Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

2.4 Κέρδη ανά μετοχή

(i) Βασικά κέρδη ανά μετοχή

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

(iv) Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή

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

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

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

2.5 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους της ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται κατωτέρω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές, όταν αυτές είναι ουσιώδεις, και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους, όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη

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

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020, όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μία πώληση και επανεκμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επανεκμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

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

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

2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

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

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

2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.8 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (π.χ. έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| • Εγκαταστάσεις κτηρίων | 25 έτη |
| • Μεταφορικά μέσα | 5 έτη |
| • Μηχανολογικός εξοπλισμός | 10 έτη |
| • Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 3-10 έτη |

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων στη διάρκεια της μίσθωσης

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (σημ. 2.11).

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.9 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις μισθωμάτων, ή ανατίμηση του κεφαλαίου, ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (γραφεία, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, αποθηκευτικούς χώρους, κλπ) τα οποία εκμισθώνονται, καθώς και ακίνητα στα οποία διενεργούνται κεφαλαιουχικές επενδύσεις ή σε σχέση με τα οποία υφίσταται ή σχεδιάζεται επενδυτικό πλάνο ανάπτυξης, ώστε να αξιοποιηθούν μελλοντικά ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται και πληρούνται οι προϋποθέσεις.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999). Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το πρίσμα των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη σε σχέση με κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές,

συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (σημ. 2.8).

2.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως αποκτηθέντα λογισμικά προγράμματα, τα οποία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 10 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται.

2.11 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, που έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς.

2.12 Μισθώσεις

(α) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατηγοριοποιούνται ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Σε περιπτώσεις υπεκμισθώσεων, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως ενδιάμεσος εκμισθωτής, η κατάταξη γίνεται σε σχέση με το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και όχι με το υποκείμενο πάγιο.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις

γραφείων, εμπορικών χώρων (καταστημάτων), τουριστικών ακινήτων, κατοικιών και αποθηκευτικών χώρων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από μισθώματα λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (σημ. 2.23). Τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται σε τρίτους βάσει λειτουργικής μίσθωσης εμφανίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.9).

(β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης του παθητικού, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Τα δικαιώματα χρήσης που πληρούν τα κριτήρια κατάταξης ως επενδυτικά ακίνητα, παρουσιάζονται ως τέτοια και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.9).

Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετράται σε κόστος μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επαναεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, εκτός των δικαιωμάτων χρήσης που παρουσιάζονται ως επενδυτικά ακίνητα και επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 2.9).

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- (i) τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των «κατ' ουσίαν» σταθερών πληρωμών),
- (ii) τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- (iii) τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών,
- (iv) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- (v) την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης,
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος, είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η Εταιρεία για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

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

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

2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνονται ταυτόχρονα.

2.15 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση

αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου, τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Οι αναμενόμενες ζημιές απομείωσης αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει (βλ. σημ. 3 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία).

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα. Στις καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις και οι άμεσα ρευστοποιήσιμες τοποθετήσεις των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά ισοδύναμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.17 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται, δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει ή τροποποιείται σημαντικά. Η αξιολόγηση του κατά πόσο μια τροποποίηση πρέπει να λογιστεί ως αποαναγνώριση πραγματοποιείται με βάση την αξιολόγηση του 10%.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρεία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης, οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς.

2.18 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

Τα παράγωγα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Η λογιστικοποίηση για μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία εξαρτάται από το εάν το παράγωγο προσδιορίζεται ως μέσο αντιστάθμισης και αν ναι, από τη φύση του στοιχείου που αντισταθμίζεται. Η εταιρεία προσδιορίζει ορισμένα παράγωγα ως αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου που σχετίζεται με τις ταμειακές ροές των αναγνωρισμένων δανείων (αντιστάθμιση ταμειακών ροών). Κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης η εταιρεία τεκμηριώνει

την οικονομική σχέση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης και αντισταθμισμένων στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του εάν οι αλλαγές στις ταμειακές ροές των μέσων αντιστάθμισης αναμένεται να αντισταθμίσουν τις αλλαγές στις ταμειακές ροές των αντισταθμισμένων στοιχείων. Η εταιρεία τεκμηριώνει το αντικείμενο διαχείρισης κινδύνου και στρατηγικής της για την ανάληψη των συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Οι εύλογες αξίες των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων που προσδιορίζονται σε σχέσεις αντιστάθμισης γνωστοποιούνται στη σημείωση 18. Οι κινήσεις του αποθεματικού αντιστάθμισης στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται στη σημείωση 16.

Α) Παράγωγα που πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης ταμειακών ροών

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

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

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

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

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

Β) Παράγωγα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης

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

2.19 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.20 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.21 Παροχές προς το προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζομένους

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση ή το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Οι υποχρεώσεις των καθορισμένων παροχών υπολογίζονται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας («projected unit credit method»).

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των εκτιμώμενων μελλοντικών εκροών, χρησιμοποιώντας ως συντελεστή προεξόφλησης επιτόκια εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης, στο νόμισμα στο οποίο θα εξοφληθούν οι υποχρεώσεις και με όρους όμοιους με τους όρους των σχετικών υποχρεώσεων.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα κέρδη και οι ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές των αναλογιστικών παραδοχών αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα εις νέον στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

Όσον αφορά τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια ή

ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ασφαλιστικά προγράμματα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση. Πέρα από την καταβολή των εισφορών, η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις για περαιτέρω εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο αδυνατεί να καταβάλλει σύνταξη στον ασφαλισμένο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε καθίστανται πληρωτέες. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού, εφόσον υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμού με μελλοντικές πληρωμές.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αυτές τις παροχές τη νωρίτερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που θα καταστούν πληρωτέες μετά από 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.22 Διανομή μερισμάτων

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

2.23 Αναγνώριση εσόδου

Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα και μισθωμένα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

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

2.24 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

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

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της, πλέον των

διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.25 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

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

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους είναι μικρή, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 6,7% κατά την κλειόμενη χρήση και αφορά κυρίως προμηθευτές σε νόμισμα με σταθερή ισοτιμία σε σχέση με το ευρώ.

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

Κίνδυνος τιμής

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

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

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

Επιπλέον, η Εταιρεία διέπεται από το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το οποίο:

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

Πληθωριστικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, κυρίως, λόγω του μακροπρόθεσμου δανεισμού κυμαινόμενου επιτοκίου και των πιστώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια, αλλά χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κινδύνου μεταβολών επιτοκίων. Συγκεκριμένα, ως αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ποσού (κατά την ημερομηνία ενεργοποίησης) € 21,3 εκατ. (βλ. σημ. 18).

Από την άλλη πλευρά, η Εταιρεία προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίζει πιστώσεις σταθερού επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της. Σε αυτό το πλαίσιο, στις 31.12.2023, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 65% είναι με σταθερό επιτόκιο.

Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε ευρώ (€). Η εύλογη αξία των δανείων (υποχρέωση) της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία. Η εύλογη αξία των δανείων (υποχρέωση) της

Εταιρείας με σταθερό επιτόκιο εκτιμάται χαμηλότερη από τη λογιστική τους αξία. Όσον αφορά το Πράσινο Ομόλογο της Εταιρείας, το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο 2,65%, είναι εισηγμένο στο Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ) και διαπραγματεύεται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του ΧΑ, η εύλογη αξία του, την 31.12.2023, εκτιμάται στο 89,86% της ονομαστικής τους αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

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

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

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

- χαρτοφυλάκιο το οποίο αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθηκευτικούς χώρους, τουριστικά, οικιστικά, κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,
- μισθωτές πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους, οι οποίοι αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,
- μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή αναφορικά με το κτήριο όπου στεγάζεται το IKEA (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 17,85% των μισθωτικών εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή των δεδομένων και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

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

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία ομαδοποίησε τις απαιτήσεις από πελάτες και τα χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών με βάση το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. Τα ποσοστά 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 μετριάζει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά διαθεσίμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα. Κατά την 31.12.2023, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 23,25 εκατ., από ελληνική συστημική τράπεζα, για τη χρηματοδότηση επενδυτικών έργων της Εταιρείας. Κατά τη σύνταξη της παρούσας, το εν λόγω όριο βρισκόταν σε διαδικασία ανανέωσης από την εν λόγω τράπεζα, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρείας, καθώς η διαθεσιμότητα αυτού έληγε συμβατικά στις 18.02.2024.

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

Στον πίνακα κατωτέρω παρουσιάζονται οι πληρωτέες από την Εταιρεία ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ταξινομημένες με βάση τις εναπομένουσες συμβατικές ημερομηνίες λήξης, κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

31/12/2023

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

31/12/2022

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

4. Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

Η Εταιρεία υπολογίζει τους ακόλουθους δείκτες μόχλευσης κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022:

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

5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

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

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

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023 και 2022, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Τα πραγματικά ποσά πιθανόν να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και είναι παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2023 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια, αλλά και λοιπά συμβόλαια. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις, οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,

(ii) πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα.

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

Παρόλο που κατά την ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2023 οι αγορές ακινήτων λειτουργούν, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, η Εταιρεία, για λόγους συντηρητικότητας, και κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την αυξημένη μεταβλητότητα, θεωρεί ότι οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία πρέπει να παρακολουθούνται με υψηλότερο

βαθμό προσοχής.

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

Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2023, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη σημ. 8 κατωτέρω.

7. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Λειτουργικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	8.892.168	14.889.175	2.688.833	2.651.020	217.501	29.338.698
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	8.892.168	14.889.175	2.688.833	2.651.020	217.501	29.338.698
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(884.020)	(1.309.132)	(649.160)	(158.350)	(61.403)	(3.062.065)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(796.539)	(701.594)	(770.417)	(270.851)	(104.337)	(2.643.738)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(301.661)	(26.846)	(8.456)	(5.152)	(5.201)	(347.315)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	40		(4.625)		1.281	(3.304)
Λοιπά έσοδα	297.066	316.012	76.822	-	-	689.900
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	7.207.055	13.167.615	1.332.998	2.216.667	47.842	23.972.176

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7.530.657	12.790.238	2.404.449	2.055.049	99.546	24.879.940
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	7.530.657	12.790.238	2.404.449	2.055.049	99.546	24.879.940
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.568.861)	(1.408.533)	(577.534)	(296.844)	(51.627)	(3.903.398)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(738.489)	(641.200)	(765.610)	(191.047)	(38.333)	(2.374.679)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(90.462)	(72.840)	(4.994)	(2.099)	(67.284)	(237.678)
Λοιπά έσοδα	391.208	123.902	89.235	294.013	-	898.358

Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ
φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών
αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (α-EBITDA
ακινήτων)

5.524.054 10.791.567 1.145.546 1.859.072 (57.698) 19.262.542

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

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

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

NOVAL PROPERTY

Γεωγραφικοί τομείς

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

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	24.311.320	568.620	24.879.940
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	24.311.320	568.620	24.879.940
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(3.496.589)	(406.809)	(3.903.398)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.334.565)	(40.114)	(2.374.679)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(175.168)	(62.511)	(237.678)
Λοιπά έσοδα	823.348	75.010	898.358
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	19.128.346	134.196	19.262.542

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

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

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

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

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Κατά την 31.12.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των εξήντα ενός ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας, το οποίο αποτυπώνεται στις Συμμετοχές σε κοινοπραξίες. Οι βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν, κατά κύριο λόγο, εργασίες σε εξέλιξη σε έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ήτοι, μεταξύ άλλων, το νέο κτήριο Logistics στη Μάνδρα Αττικής, του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε στα τέλη της κλειόμενης χρήσης, την κατασκευή του νέου κτηρίου γραφείων στην οδό Χειμάρρας στο Μαρούσι, την ανακατασκευή και μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε μεικτή χρήση κατοικιών και γραφείων στην οδό Αρδηττού στο Μετς και την ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι.

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

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

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

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

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

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά γεωγραφική περιοχή και επιχειρηματικό τομέα για την 31^η Δεκεμβρίου 2023 και 31^η Δεκεμβρίου 2022:

NOVAL PROPERTY

2023					
Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	181.402.946	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%	7,8% - 10,37%	5,7% - 7%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.700.251	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,50%	9,00%
Ελλάδα	Καταστήματα	197.400.814	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	9,75% - 11,5%	7,25% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	64.176.084	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Υπολειμματική με DCF/Direct Cap 80% - Υπολειμματική με DCF/Συγκριτική 20%	7,7% - 10,98%	6% - 8,75%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	91.668.474	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 40%, Συγκριτική 70% - Εισοδηματική (Direct Cap) 30%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%	8,7% - 12,5%	7% - 11%
Ελλάδα	Οικόπεδα	10.340.208	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%	7,87% - 9,65%	7% - 7,5%
Ελλάδα	Λοιπά	5.623.463	Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Υπολειμματική 100%	8,57% - 9,11%	-
		557.312.240			

NOVAL PROPERTY

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου, κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000, για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

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

31/12/2023								
Χώρα	Ελλάδα						Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Οικόπεδα	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	150.863.895	173.673.329	56.200.420	82.343.595	9.407.179	5.211.527	6.263.515	483.963.462
Προσθήκες	-	-	-	-	432.251	-	-	432.251
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	13.175.954	1.604.495	3.085.904	8.271.670	30.978	58.565	10.491	26.238.057
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	17.363.097	21.955.771	4.889.759	2.157.834	469.799	377.089	426.245	47.639.595
Πωλήσεις	-	-	-	(1.104.625)	-	(23.719)	-	(1.128.344)
Αναπροσαρμογές	-	167.219	-	-	-	-	-	167.219
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	181.402.946	197.400.814	64.176.084	91.668.474	10.340.208	5.623.463	6.700.251	557.312.240

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

Ανάλυση ευαισθησίας

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

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

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

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 13,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,13%) ή € 16,7 εκατ. υψηλότερη (+3,82%), αντίστοιχα.

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

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market Rent) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 17,6 εκατ. υψηλότερη (+4,23%) ή € 17,7 εκατ. χαμηλότερη (-4,25%), αντίστοιχα.

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

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

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος.

9. Ενσώματα πάγια

	Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων	Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	207.390	2.748.671	730.170	17.273	3.703.504
Προσθήκες	97.262	-	55.816	-	153.078
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	304.652	2.748.671	785.985	17.273	3.856.581
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	-	(2.623.950)	(399.145)	(17.273)	(3.040.368)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(8.889)	(61.296)	-	(70.185)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	-	(2.632.839)	(460.441)	(17.273)	(3.110.553)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	304.652	115.832	325.544	-	746.028
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	304.652	2.748.671	785.985	17.273	3.856.581
Προσθήκες	30.608	-	133.372	-	163.981
Πωλήσεις	-	-	(926)	-	(926)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	335.260	2.748.671	918.431	17.273	4.019.636
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	(2.632.839)	(460.441)	(17.273)	(3.110.553)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(8.798)	(66.596)	-	(75.393)
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-	926	-	926
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	-	(2.641.636)	(526.111)	(17.273)	(3.185.020)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	335.260	107.035	392.320	-	834.615

10. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

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

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

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

NOVAL PROPERTY

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

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

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

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	249.833	94.119	343.952
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	249.833	94.119	343.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(78.066)	(18.824)	(96.890)
Αποσβέσεις περιόδου	(24.897)	(8.405)	(33.302)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(102.963)	(27.229)	(130.192)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	146.870	66.890	213.760
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	249.833	94.119	343.952
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	249.833	94.119	343.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(102.963)	(27.229)	(130.192)
Αποσβέσεις περιόδου	(24.897)	(7.522)	(32.419)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(127.860)	(34.751)	(162.611)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	121.973	59.368	181.341

12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Την 28^η Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της νεοσύστατης εταιρείας «THE GRID A.E.» (THE GRID), με κόστος € 225 χιλ., το οποίο καταβλήθηκε με μετρητά. Στις 31.12.2023, και μετά από αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με μετρητά, οι οποίες ολοκληρώθηκαν μέχρι τότε, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (€ 23.214 λαμβάνοντας υπόψη και σχετικά έξοδα).

Στις 8 Δεκεμβρίου 2021, η THE GRID απέκτησε, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου-Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ., επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και

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

Η εν λόγω συμμετοχή λογιστικοποιείται από την Εταιρεία με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντας την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντας την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση.

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

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

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

Κατωτέρω παρατίθεται συνοπτική εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της THE GRID:

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

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

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

13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ανάλυση Απαιτήσεων

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

NOVAL PROPERTY

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

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

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

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

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

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

Δεδουλευμένα Έσοδα

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η αναγνώριση του εισοδήματος από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα, οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας αυτής.

Το εν λόγω κονδύλι αφορά κυρίως την εφαρμογή των λογιστικών προτύπων, βάσει των οποίων γίνεται ο χειρισμός των μακροχρόνιων συμβάσεων, με σκοπό την εξομάλυνση των εκτιμώμενων μισθωτικών εσόδων των οικείων συμβάσεων και τη διάκρισή τους σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σκέλος.

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

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

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

Στις ανωτέρω αναφερόμενες Καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται, την 31 Δεκεμβρίου 2023, σε ποσό € 4.811 χιλ. (31.12.2022: € 4.045 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών, εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεολυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον προβλεπόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία, κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιο Γεγονός Καταγγελίας, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη σύμβαση του κάθε ομολογιακού δανείου.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας, κατά την 31.12.2023, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

15. Μετοχικό κεφάλαιο

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

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

16. Αποθεματικά

	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	Αποθεματικό αντιστάθμισης	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	351.078	316.823	1.169.950	-	1.837.851
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	(351.078)	-	-	1.036.950	685.872
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-	-	-	(47.116)	(47.116)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	-	316.823	1.169.950	989.834	2.476.607
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	316.823	1.169.950	989.834	2.476.607
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(396.135)	(396.135)
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-	-	-	(492.573)	(492.573)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	-	316.823	1.169.950	101.126	1.587.899

Τα αποθεματικά ύψους € 1.587.899, κατά την 31.12.2023, αφορούν:

- Α. 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 ΜΕΤΕΜ Α.Ε..
- Γ. Κατά ποσό € 101.126 το αποθεματικό αντιστάθμισης. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών χρησιμοποιείται για την αναγνώριση του αποτελεσματικού μέρους των κερδών ή ζημιών από παράγωγα που προσδιορίζονται και πληρούν τις προϋποθέσεις ως αντισταθμίσεις ταμειακών ροών, όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.18. Τα ποσά, στη συνέχεια, αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ανάλογα με την περίπτωση, όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.18.

17. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

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

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

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

Συνοπτική παρουσίαση ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

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

Στις 31.12.2023, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

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

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

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

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

- Στις 05.10.2023 υπογράφηκε σύμβαση κοινού μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€10.500.000), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές, ο αριθμός των οποίων είναι συνάρτηση διαφόρων παραμέτρων) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ομολογιακού δανείου από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»), με στόχο τη χρηματοδότηση έργων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, την 1.12.2023, εκταμιεύτηκε ποσό ύψους € 10.050.000.
- Στις 29.12.2023, η Εταιρεία προέβη σε πρόωρη μερική αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού € 1 εκατ. της

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

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

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2024.

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα River West – IKEA – River West Open, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (υπόλοιπο δανείου προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς IKEA) είναι μικρότερος του 75%.

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2023.

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2023.

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

Η κίνηση του καθαρού δανεισμού έχει ως ακολούθως:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	229.264.163	16.164.446	245.428.609
Νέα δάνεια	4.515.750	-	4.515.750
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(23.532.791)	(317.084)	(23.849.875)
Απόσβεση εξόδων δανείων	445.637	-	445.637
Νέες μισθώσεις	-	97.380	97.380
Λήξεις μισθώσεων	-	(2.807.936)	(2.807.936)
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	374.581	374.581
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	(38.737)	-	(38.737)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	210.654.022	13.511.387	224.165.409
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	210.654.022	13.511.387	224.165.409
Νέα δάνεια	9.918.750	-	9.918.750
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(6.814.291)	(318.546)	(7.132.837)
Απόσβεση εξόδων δανείων	466.389	-	466.389
Νέες μισθώσεις	-	191.682	191.682
Λήξεις μισθώσεων	-	(19.927)	(19.927)
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	298.957	298.957
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	408.801	-	408.801
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	214.633.671	13.663.554	228.297.225

18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

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

Μετά από αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης με τη μέθοδο του υποθετικού παραγώγου, η Εταιρεία κατέληξε ότι υπάρχει υψηλή οικονομική συσχέτιση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης (συμφωνία ανταλλαγής επιτοκίων) και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων (πληρωμές τόκων κυμαινόμενου επιτοκίου δανεισμού). Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα, δεν υπήρχε μη αποτελεσματικότητα και το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου καταχωρήθηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Για την αποτίμηση του παραγώγου

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

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης, το ύψος της οποίας καθορίζεται με βάση τις τακτικές αποδοχές των εργαζομένων του τρέχοντος μήνα πριν την απόλυση ή συνταξιοδότηση, τη διάρκεια προϋπηρεσίας και τον τρόπο λύσης της σύμβασης εξαρτημένης εργασίας τους (απόλυση με προειδοποίηση, απόλυση χωρίς προειδοποίηση ή συνταξιοδότηση). Η οφειλόμενη αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% της αποζημίωσης που οφείλεται σε περίπτωση απόλυσης.

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής, κατά τη διάρκεια της χρήσης, έχει ως εξής:

(i) Κίνηση Υποχρέωσης

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

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

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

Η ανάλυση ευαισθησίας για κάθε σημαντική αναλογιστική παραδοχή, που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από τις αλλαγές αυτές, είναι η ακόλουθη:

(iii) Ανάλυση ευαισθησίας υποθέσεων αναλογιστικής μελέτης

Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2023			
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(4,09%)	4,32%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	4,32%	(4,14%)

Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2022			
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(4,39%)	4,64%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	4,63%	(4,43%)

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

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

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

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

στην καταβολή εγγυήσεων νέων μισθώσεων.

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων θεωρείται ότι ταυτίζονται με τις λογιστικές αξίες τους.

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο σχεδόν των εσόδων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από τις λειτουργικές μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία εκμισθώνει τα ακίνητα του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου, μέσω λειτουργικών μισθώσεων με μέσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως, σύμφωνα με τους όρους κάθε σύμβασης σε σχέση με τον Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο (στην πλειοψηφία τους) κατά 0% - 2%. Επιπλέον, υπάρχουν μισθώσεις με κυμαινόμενα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή, αναφορικά με τους εμπορικούς χώρους (καταστήματα) και τα τουριστικά ακίνητα. Η εκκαθάριση αυτών των μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση, αλλά υπάρχουν και μισθώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

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

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

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

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

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

χρήση.

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

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

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

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

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

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

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

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

23. Δαπάνες προσωπικού

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

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

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

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

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

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

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

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

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

26. Φόροι

Σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) υποχρεούνται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς), προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

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

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

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

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

27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

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

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

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

28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Κατά τη σύσταση της Εταιρείας, στις 15.10.2019, μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με τις συγχωνευόμενες εταιρείες, ήτοι τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ».

Για τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας για τις χρήσεις έως και 31.12.2009. Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010. Σχετικά με το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2010, σύμφωνα με την απόφαση 1738/2017 του Σ.Τ.Ε, έχει παραγραφεί το δικαίωμα του Δημοσίου για τη διενέργεια του φορολογικού ελέγχου, λόγω παρέλευσης πενταετίας από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Κατά την κρίση της Διοίκησης, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, κρίνοντας πως οι διαφορές που μπορεί να προκύψουν δεν είναι σημαντικές.

Επιπλέον, οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014-2018, η εταιρεία έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων.

Για τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014-2018, η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας.

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τη «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (ΜΕΤΕΜ), μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. Ειδικότερα, για τις χρήσεις 2016-2020, η ΜΕΤΕΜ είχε υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και εκδόθηκε το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό, χωρίς επιφύλαξη. Σημειώνεται, ότι η ΜΕΤΕΜ έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η ΜΕΤΕΜ δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2010-2016. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απόφαση 1738/2017 του ΣΤΕ, το δικαίωμα διενέργειας ελέγχου από τη Δ.Ο.Υ. περιορίζεται στην τελευταία πενταετία από την υποβολή της φορολογικής δήλωσης, συνεπώς περιορίζεται στα έτη 2019-2020. Εάν, από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τις «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ

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

Για την Εταιρεία, οι χρήσεις 2019-2023 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος του 2023 είναι σε εξέλιξη και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικά ευρήματα.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

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

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

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

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514
		31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων		16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

		31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών		3.152.143	2.944.253
		31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885
Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156

Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	846.198	347.572
--------------------------------------	---------	---------

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

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

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

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

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

30. Διανομή μερίσματος

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

31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

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

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

32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πρόσδος έργων σε εξέλιξη

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

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

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

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

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

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

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

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

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

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

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2024 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 11.322 χιλ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών σε σχέση με Πράσινες Επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

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

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

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

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα, μετά την ημερομηνία των ετήσιων, ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &
Διευθύνων ΣύμβουλοςΗ Δ/ντρια Οικονομικών &
Διοικητικών Υπηρεσιών &
Εκτελεστικό Μέλος ΔΣΗ Επικεφαλής Λογιστηρίου
και Προετοιμασίας
ΑναφορώνΜελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ 511386Παναγιώτης Καπετανάκος
ΑΔΤ ΑΟ 552181Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΡ 148458Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ Χ067438

Α.Α. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ