



NOVAL PROPERTY

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2021 - 30/06/2021)

Βάσει του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

Σεπτέμβριος 2021

Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Επενδύσεις σε ακίνητα	5
Διαθέσιμα - Δανεισμός	6
Έσοδα από μισθώματα	6
Λειτουργικά Αποτελέσματα	7
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7
Φόρος Επενδύσεων	7
Κέρδη Χρήσεως	7
Βασικοί Δείκτες	7
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο	8
Εισόδημα από πωλήσεις / μισθώσεις	8
Χαρτοφυλάκιο ακινήτων	8
Συμμετοχές	8
Δανειακές υποχρεώσεις	9
Ρευστότητα	9
Πανδημία COVID-19	9
Υποκαταστήματα	11
Ίδιες μετοχές	11
Έρευνα και ανάπτυξη	11
Μεταγενέστερα γεγονότα	11
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού	12
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία	13
Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	13
(i) Κίνδυνος επιτοκίων	13
(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος	14
(iii) Κίνδυνος Τιμών	14
(iv) Κίνδυνος ρευστότητας	14
(v) Πιστωτικός κίνδυνος	14
(vi) Πληθωριστικός Κίνδυνος	15
Συνδεδεμένα Μέρη	15
Ενδεικτικές Συναλλαγές	15
Κανόνες Συναλλαγών	16
Παρακολούθηση	16
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	19
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	22
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	23
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	24
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	25
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	26
1. Γενικές πληροφορίες	26
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές	27
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης	27
2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης	27
2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα	28
2.4 Κέρδη ανά μετοχή	28
2.5 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	29
2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	31
3. Διαχείριση κινδύνων	32
4. Διαχείριση κεφαλαίου	34
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	34
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης	35

7.	Πληροφόρηση κατά Τομέα	35
8.	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	40
9.	Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	46
10.	Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	47
11.	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	47
12.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	48
13.	Μετοχικό κεφάλαιο και λοιπά αποθεματικά	48
14.	Δάνεια.....	49
15.	Υποχρεώσεις μίσθωσης.....	51
16.	Παράγωγα	51
17.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	51
18.	Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	51
19.	Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	52
20.	Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	52
21.	Χρηματοοικονομικό κόστος	53
22.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	53
23.	Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	54
24.	Κέρδη ανά μετοχή	55
25.	Διανομή μερίσματος	56
26.	Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.....	56

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Εξαμηνιαία Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα της περιόδου της NOVAL PROPERTY.

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

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

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 Ξ 352644

Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021

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

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της εταιρείας «NOBAL PROPERTΥ ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην περίοδο από 01.01.2021 έως 30.06.2021. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.04.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2021, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε σαράντα τρία επενδυτικά ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτίρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιων μισθωτηρίων συμβάσεων και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των σαράντα τριών ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα.

Η εύλογη αξία του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 30.06.2021, ανήλθε σε € 389.680 χιλ.. Εκ της συνολικής αυτής αξίας:

- η αξία των δύο ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία υπολογίστηκε σε € 17.700 χιλ. και αναφέρεται στο δικαίωμα χρήσης αυτών.
- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέρχεται σε € 2.777 χιλ.. Το ποσοστό ιδιοχρησιμοποίησης είναι 71%. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά.
- η αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας ανέρχεται σε € 5.803 χιλ..

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 30.06.2021 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 πανδημία και όλα τα μέτρα για την αντιμετώπιση του κορωνοϊού συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων. Παρόλο που κατά την ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2021 οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, λόγω της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και

διεθνώς, δημιουργούνται συνθήκες ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό τον λόγο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. 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 30.06.2021, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

Τα επιμέρους οικονομικά μεγέθη και η Κατάσταση Επενδύσεων με 30.06.2021 αποτυπώνουν όχι μόνο την ισχυρή θέση της Εταιρείας (2^η μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα από άποψη αξίας χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων, ήδη από τη σύστασή της), αλλά και τις ισχυρές προοπτικές αυτής.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 30.06.2021 ανήλθαν σε € 15.906 χιλ., ενώ οι δανειακές και οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αυτής διαμορφώθηκαν σε € 131.300 χιλ.. Εκ του συνόλου αυτών των υποχρεώσεων, ποσό € 115.074 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό. Οι λοιπές υποχρεώσεις αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση και τις μακροχρόνιες μισθώσεις, συνολικού ποσού € 16.226 χιλ..

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της NOVAL PROPERTY κατά την περίοδο 01.01.2021 έως 30.06.2021, ανήλθαν σε € 4.933 χιλ..

Σημειώνεται ότι τα έσοδα από μισθώματα της περιόδου είναι μειωμένα κατά € 2,3 εκατ., ως αποτέλεσμα των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων.

Ειδικότερα, από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του έτους 2021 επιβλήθηκε υποχρεωτική μηνιαία μείωση 40% επί του καταβλητέου μισθώματος για τις πληττόμενες (βάσει του ΚΑΔ τους) επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές (βάσει του ΚΑΔ τους) με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση μισθώματος μέχρι και το μήνα Ιούλιο ανήλθε στο 100% αυτού. Στις περιπτώσεις υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος κατά 100% προβλέφθηκε κρατική αποζημίωση για νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές σε ποσοστό 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο του 2021. Μέχρι και τον Σεπτέμβριο 2021, εκπτώσεις εξακολουθούν να δικαιούνται περιορισμένες κατηγορίες επιχειρήσεων, όπως γυμναστήρια.

Για την Εταιρεία, κατά την κλειόμενη περίοδο, οι υποχρεωτικές κρατικές εκπτώσεις ανήλθαν συνολικά σε € 5 εκατ.. Αναφορικά με την ίδια περίοδο και μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας, η NOVAL PROPERTY έχει λάβει κρατικές αποζημιώσεις ποσού € 2,67 εκατ.. Ως αποτέλεσμα αυτού, η καθαρή απώλεια (μείωση) στα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθε τελικά σε € 2,3 εκατ..

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 30.06.2021 ανήλθε σε κέρδη € 18.474 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 30.06.2021 ανήλθαν σε € 1.381 χιλ. και περιλαμβάνουν αμοιβές, έξοδα και τόκους τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, το αποτέλεσμα της αποτίμησης της συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων της NOVAL PROPERTY την 30.06.2021 ανήλθε σε € 186 χιλ..

Κέρδη Χρήσεως

Τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους για την περίοδο από 01.01.2021 έως 30.06.2021 ανέρχονται σε € 16.785 χιλ..

Βασικοί Δείκτες

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

	30/06/2021	31/12/2020
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	31,64%	29,31%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	30,05%	26,68%
Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	28,65%	23,86%
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής		
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	1,21	1,14
	30/06/2021	30/06/2020
Συντελεστής λειτουργικού κέρδους		
Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	243,1%	-124,99%
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.)	1.838	2.671
Προσαρμοσμένο EBITDA		
EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	2.714	2.099

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

Εισόδημα από πωλήσεις / μισθώσεις

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η επίδραση των κρατικών μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων που είτε παρέμειναν κλειστές, είτε επλήγησαν από την πανδημία COVID-19, και αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων (όπως αυτές έχουν περιγραφεί ανωτέρω), ανήλθε για τη NOVAL PROPERTY συνολικά σε € 5 εκατ.. Αναφορικά με την ίδια περίοδο και μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας, η NOVAL PROPERTY έχει λάβει κρατικές αποζημιώσεις ποσού € 2,67 εκατ.. Ως αποτέλεσμα αυτού, η καθαρή απώλεια (μείωση) στα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθε τελικά σε € 2,3 εκατ..

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία δεν έλαβε κάποια άλλη κρατική επιχορήγηση ή αποζημίωση στο πλαίσιο νόμων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19. Αναφορικά με τη Βουλγαρία, δεν εφαρμόστηκαν εκπτώσεις επί των μισθωμάτων του εν λόγω ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία εκεί.

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

- Στις 2 Απριλίου 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. και χρηματοδοτήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Στις 5 Απριλίου 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. και χρηματοδοτήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Στις 6 Απριλίου 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. και χρηματοδοτήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Στις 30.06.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των ακόλουθων ακινήτων της:
 - υπόγεια θέση στάθμευσης επί της οδού Σέκερη 1 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 29,200, και
 - οικιστικό ακίνητο (μεζονέτα) επί της οδού Βασιλέως Πύρρου 17 στη Νέα Ερυθραία του Δήμου Κηφισιάς, έναντι τιμήματος € 1,2 εκατ..

Συμμετοχές

Η Εταιρεία, μέσω της «THE GRID A.E.» (στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετέχει σε ποσοστό 50%), ανακηρύχθηκε με την από 17.02.2021 έκθεση της ειδικής διαχειρίστριας, πλειοδότης του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «ΕΚΤΑΣΙΣ DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ., με συνολικό προσφερόμενο τίμημα € 28.605 χιλ.. Στο πλαίσιο του ανωτέρω πλειοδοτικού διαγωνισμού, εκδόθηκε τραπεζική Εγγυητική Επιστολή υπέρ της THE GRID A.E. ποσού ίσου με το προσφερόμενο τίμημα. Έναντι της εν λόγω εγγυητικής επιστολής, η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού € 4.290.750,30 υπέρ της THE GRID A.E., κατ' αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας.

Δανειακές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει δάνεια με υποχρεώσεις συμμόρφωσης με συγκεκριμένους δείκτες, πλην των Ομολογιακών Δανείων που έχει συνάψει (και όπως αυτά έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν) με την ALPHA BANK, 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 θα 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 ελέγχθηκε και ικανοποιείται κατά τον Ιανουάριο του 2021.

Η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την τραπεζική χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της, ως αποτέλεσμα των έκτακτων συνθηκών που επικρατούν.

Ρευστότητα

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία υλοποίησε τον χρηματοδοτικό της σχεδιασμό απρόσκοπτα. Στο πλαίσιο αυτό, τον Φεβρουάριο του 2021, συνάφθηκαν δύο νέες συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. (ειδικότερα, € 43 εκατ. και € 12 εκατ. εκάστη) αρχικής λήξης 30.06.2021 και 12.10.2021, αντίστοιχα. Με την από 30.06.2021 τροποποιητική πράξη, η λήξη της πρώτης εξ αυτών παρατάθηκε έως τις 31.10.2021. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα. Τόσο το βραχυπρόθεσμο εγκεκριμένο όριο, όσο και το μεταγενέστερο μακροπρόθεσμο πιστωτικό όριο, δύναται να χρησιμοποιηθεί μέσω σταδιακών αιτημάτων κάλυψης. Στο σύνολό της, η εν λόγω συναλλαγή χρηματοδοτεί το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτεί υφιστάμενες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και δύναται να καλύψει μέρος του μελλοντικού επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών και δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας ως προς τη λειτουργία της Εταιρείας. Ακόμα και στο πιο ακραίο σενάριο, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

Πανδημία COVID-19

Η εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19), την εμφάνιση της οποίας κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας το πρώτο τρίμηνο του 2020, συνεχίστηκε και κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 και συνεχίζει να υφίσταται.

Από την αρχή της πανδημίας, η Εταιρεία ανέπτυξε μηχανισμούς προστασίας του προσωπικού της, σε συμμόρφωση με όλες τις οδηγίες των αρμόδιων αρχών, ενώ παράλληλα παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις επιπτώσεις της κρίσης στην λειτουργία της, η οποία συνεχίζεται απρόσκοπτα καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος των ιδιαίτερων αυτών συνθηκών.

Σε μία προσπάθεια περιορισμού, στο μέτρο του δυνατού, τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην Εταιρεία, καθώς και τυχόν διατάραξης της ικανότητάς της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στους πελάτες της και λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη, η Εταιρεία

πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων και κατήρτισε εμπεριστατωμένο σχέδιο δράσης σε διάφορους τομείς.

Όπως και το 2020, μέχρι και σήμερα, οι απαιτήσεις παρακολουθούνται ανά δύο εβδομάδες και τα τμήματα Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου βρίσκονται σε στενή και συνεχή επαφή με τους μισθωτές της Εταιρείας για τον προγραμματισμό της πληρωμής τυχόν ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων από την πλευρά τους. Ως αποτέλεσμα αυτού, τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα όχι μόνο δεν αυξήθηκαν, αλλά αντιθέτως περιορίστηκαν περαιτέρω, με αποτέλεσμα να κυμαίνονται σε ιδιαιτέρως ικανοποιητικά επίπεδα, δεδομένων των συνθηκών.

Η νόσος COVID-19 είχε σημαντική αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα παγκοσμίως, καθώς οι κατά τόπους αρμόδιες αρχές στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες έλαβαν σειρά έκτακτων μέτρων πρόληψης και περιορισμού διάδοσης του κορωνοϊού (COVID-19), περιλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, περιορισμών κυκλοφορίας, περιορισμού λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, δημοσίων υπηρεσιών, εφαρμογή καθεστώτος υποχρεωτικής τηλεργασίας για ένα μέρος των εργαζομένων, όπου αυτό είναι εφικτό, κ.α..

Από την έναρξη της πανδημίας, ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας επηρεάστηκε κυρίως ως προς τους εμπορικούς χώρους και τα τουριστικά ακίνητα, καθώς και τα καταστήματα εστίασης και τους χώρους αθλητικών δραστηριοτήτων (γυμναστήρια). Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής, καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για μήνες, συνοδευόμενη από υποχρεωτική έκπτωση στα μηνιαία μισθώματα κατά τους μήνες αυτούς, με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε, επίσης, υποχρεωτική έκπτωση στα μισθώματα επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία δεν είχε ανασταλεί, αλλά η δραστηριότητά τους είχε επηρεαστεί σημαντικά από τον COVID-19.

Ειδικότερα, από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του έτους 2021, επιβλήθηκε υποχρεωτική μηνιαία μείωση 40% επί του καταβλητέου μισθώματος για τις πληττόμενες (βάσει του ΚΑΔ τους) επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές (βάσει του ΚΑΔ τους) με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση μισθώματος μέχρι και το μήνα Ιούλιο ανήλθε στο 100% αυτού. Στις περιπτώσεις υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος κατά 100%, προβλέφθηκε κρατική αποζημίωση για νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές σε ποσοστό 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο του 2021. Μέχρι και τον Σεπτέμβριο 2021, εκπτώσεις εξακολουθούν να δικαιούνται περιορισμένες κατηγορίες επιχειρήσεων, όπως γυμναστήρια.

Για τη NOVAL PROPERTY, κατά την κλειόμενη περίοδο, οι υποχρεωτικές κρατικές εκπτώσεις ανήλθαν συνολικά σε € 5 εκατ.. Αναφορικά με την ίδια περίοδο και μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας, η NOVAL PROPERTY έχει λάβει κρατικές αποζημιώσεις ποσού € 2,67 εκατ.. Ως αποτέλεσμα αυτού, η καθαρή απώλεια (μείωση) στα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθε τελικά σε € 2,3 εκατ..

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία δεν έλαβε κάποια άλλη κρατική επιχορήγηση ή αποζημίωση στο πλαίσιο νόμων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19. Αναφορικά με τη Βουλγαρία, δεν εφαρμόστηκαν εκπτώσεις επί των μισθωμάτων του εν λόγω ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία εκεί.

Όσον αφορά τις αξίες των ακινήτων, για την περίοδο 01.01.2021 - 30.06.2021, η εύλογη αξία του Χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 25 εκατ. σε σχέση με την 31.12.2020. Το κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανέρχεται σε € 15,9 εκατ., λαμβάνοντας υπόψη και τις διενεργηθείσες κεφαλαιουχικές επενδύσεις της κλειόμενης περιόδου.

Υποκαταστήματα

Η NOVAL PROPERTY έχει κατά την 30.06.2021 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

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

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Ιούλιο 2021, επεστράφη ολοσχερώς στην Εταιρεία ποσό € 2,5 εκατ. το οποίο περιλαμβάνεται στις «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» συνολικού ποσού € 9,5 εκατ.. Η εν λόγω απαίτηση των € 2,5 εκατ. αφορούσε σε προκαταβολή 50% επί φορολογικού προστίμου € 5,3 εκατ. της χρήσης 2012, που είχε επιβληθεί στην εταιρεία ΞENKA AE (η οποία είχε απορροφηθεί από τη NOVAL AE την 31.12.2016), ώστε η συγχωνευθείσα εταιρεία NOVAL AE να δύναται να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες κατά της επιβολής του συγκεκριμένου προστίμου.

Κατά τη μεταβατική περίοδο από 01.05.2020 έως 29.10.2020 [ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της NOVAL PROPERTY και της εταιρείας «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (η ΜΕΤΕΜ), με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη], η καθαρή θέση της ΜΕΤΕΜ παρουσίασε θετική μεταβολή (αύξηση) η οποία ανήλθε σε ποσό € 670.916,74. Κατά τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 οικεία Σύμβαση Συγχώνευσης (άρθρο 11), το εν λόγω ποσό έπρεπε να επιστραφεί τους μετόχους της ΜΕΤΕΜ. Η διανομή του εν λόγω μερίσματος προς τους μετόχους της ΜΕΤΕΜ εγκρίθηκε με απόφαση της από 16.07.2021 Γενικής Συνέλευσης της NOVAL PROPERTY και καταβλήθηκε στις 27.08.2021.

Η από 16.07.2021 Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε, επίσης, τη διανομή μερίσματος ποσού 0,0077 ευρώ ανά μετοχή για τη χρήση του 2020. Η εν λόγω διανομή βασίστηκε στα φορολογημένα και πραγματοποιημένα αποτελέσματα εις νέον με 31.12.2020, τα οποία προήλθαν κυρίως από τα αποτελέσματα εις νέον της εταιρείας «ΜΕΤΕΜ ΕΜΠΟΡΙΟΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η ΜΕΤΕΜ) που μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία μετά την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ από τη NOVAL PROPERTY, συμφώνως με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 4 του Καταστατικού της Εταιρείας και τα άρθρα 158-163 ν. 4548/2018. Το εν λόγω μέρισμα καταβλήθηκε ολοσχερώς στις 16.09.2021.

Με την υπ' αριθμ. 2/928/14.9.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (αρ. πρωτ. 2229/28.09.2021) δόθηκε παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της NOVAL PROPERTY στο Χρηματιστήριο Αθηνών για ένα έτος και συγκεκριμένα μέχρι τις 15.10.2022. Η εν λόγω παράταση εγκρίθηκε μετά από σχετικό αίτημα της Εταιρείας.

Στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα, η NOVAL PROPERTY εκτιμά ότι θα ολοκληρωθεί η διαδικασία

μεταβίβασης και θα περιέλθει στην ιδιοκτησία της THE GRID A.E. το ακίνητο που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ., προκειμένου στη συνέχεια να είναι εφικτό να ξεκινήσουν οι προπαρασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη και αξιοποίησή του.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας, από την έναρξη της πανδημίας COVID-19, επηρεάστηκε κυρίως ως προς τους εμπορικούς χώρους και τα τουριστικά ακίνητα, καθώς και τα καταστήματα εστίασης και τους χώρους αθλητικών δραστηριοτήτων (γυμναστήρια).

Από την άνοιξη του 2020 και μέχρι την άνοιξη του 2021, επιχειρήσεις με δραστηριότητα στους ανωτέρω αναφερόμενους τομείς παρέμειναν κατά διαστήματα κλειστές με κρατική εντολή. Άλλες επιχειρήσεις συνέχισαν τη λειτουργία τους με έμμεσες απώλειες λόγω της πανδημίας.

Αρκετές από τις αλλαγές που έλαβαν χώρα αναμένεται να παραμείνουν και να επηρεάσουν τις ισορροπίες της αγοράς, ακόμη και μακροπρόθεσμα. Οι ιδιαίτερες αυτές συνθήκες δεν προκάλεσαν μόνο προκλήσεις στις οποίες έπρεπε να ανταποκριθούν οι πληττόμενες επιχειρήσεις, αλλά δημιούργησαν και νέες ευκαιρίες για ανάπτυξη, όπως αυτές αποτυπώνονται στις πρόσφατες τάσεις που επικράτησαν και αναμένονται στην αγορά ακινήτων. Συνοπτικά, αναφέρονται τα ακόλουθα ανά κύρια κατηγορία ακινήτου:

i) *Εμπορικοί χώροι:* Σχετικά με την αγορά των εμπορικών χώρων, καταγράφηκε σημαντική αύξηση της χρήσης του ηλεκτρονικού εμπορίου από τους καταναλωτές εξαιτίας του υποχρεωτικού κλεισίματος των καταστημάτων, του περιορισμού των μετακινήσεων και της υγειονομικής ανασφάλειας. Ωστόσο, η φυσική παρουσία κατά τη διάρκεια αγορών δεν αναμένεται να εκλείψει, αλλά να επανέλθει με πιο αργούς ρυθμούς. Η σημασία των φυσικών καταστημάτων ως σημεία αναφοράς για τη δημιουργία σχέσεων με τις επιμέρους τοπικές κοινότητες αναμένεται να αναδειχθεί ιδιαίτερα σημαντική, παράλληλα με την παροχή υπηρεσιών προς τον αγοραστή, και όχι αυτή καθαυτή την προμήθεια προϊόντων.

ii) *Τουριστικά ακίνητα:* Η πανδημία είχε αναμφίβολα σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού, οι οποίες οφείλονται στον περιορισμό των ταξιδιών και της τουριστικής κίνησης, καθώς και στην έλλειψη ενδιαφέροντος από τους ταξιδιώτες, λόγω ανασφάλειας και μειωμένου διαθέσιμου εισοδήματος. Καταλυτικό ρόλο έπαιξε για τη φετινή (2021) τουριστική περίοδο η δυνατότητα αλλά και ο εμβολιασμός όλων σχεδόν των ηλικιακών ομάδων. Αυτό το γεγονός, παράλληλα με τα συνεχιζόμενα μέτρα προφύλαξης, ελευθέρωσε τη μετακίνηση, τη συναναστροφή αλλά και την παραμονή σε καταλύματα. Η πλήρης ανάκαμψη του ελληνικού τουρισμού στα επίπεδα του 2019 αναμένεται από το 2022, με την τρέχουσα χρονιά να θέτει τα θεμέλια για αυτό. Η παγκόσμια αγορά τουρισμού και ταξιδιών αναμένεται να ανακάμψει γρήγορα από το 2023, καθώς οι άνθρωποι φαίνεται να έχουν την επιθυμία να καλύψουν το κενό των χαμένων ταξιδιών το συντομότερο δυνατό. Ωστόσο, αυτό θα εξαρτηθεί από τις συνεχώς μεταβαλλόμενες συνθήκες (π.χ. εξέλιξη εμβολιασμού, περιοδικά lockdown, κ.λπ.).

iii) *Γραφειακοί χώροι:* Παρά τη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης για το -επιτυχημένο όπως αποδεικνύεται- μοντέλο της απομακρυσμένης εργασίας (π.χ. εργασία από σπίτι), η τηλεργασία δεν αναμένεται να αντικαταστήσει την παραδοσιακή εταιρική κουλτούρα και οι χώροι των γραφείων θα

συνεχίσουν να έχουν ζωτικό ρόλο στην εργασιακή καθημερινότητά μας. Ο ρόλος της τεχνολογίας θα αυξηθεί στη ζωή μας, αλλά χωρίς να αντικατασταθεί πλήρως η φυσική εμπειρία. Στο πλαίσιο αυτό, τα γραφεία αποδεικνύονται ιδιαιτέρως ανθεκτικά όλη την περίοδο του κορωνοϊού, ενώ αυξημένη ζήτηση καταγράφουν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ή/και τα βιοκλιματικά κτίρια σε ελκυστικά σημεία και λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος.

iv) *Logistics*: Στον τομέα των logistics, η ραγδαία ανάπτυξη της εφοδιαστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, εν μέρει συνδέεται με την επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου και αναμένεται να συνεχιστεί, καθώς το ηλεκτρονικό εμπόριο ενισχύεται περαιτέρω, ενώ η εμπιστοσύνη των καταναλωτών ολοένα και αυξάνεται. Η εφοδιαστική αλυσίδα ήταν ένας τομέας που ήταν ήδη σε τροχιά ανάπτυξης. Η πανδημία αναμένεται να επιταχύνει την ανοδική του πορεία.

Στο πλαίσιο αποκατάστασης των συνθηκών από το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και διατήρησης της κανονικότητας εφεξής, η αγορά τηρεί σε μεγάλο βαθμό στάση αναμονής, χωρίς ωστόσο να λείπουν οι επενδυτικές κινήσεις, εκμεταλλευόμενες τις τρέχουσες αποδόσεις και στοχεύοντας στην αποκόμιση υπεραξιών μετά την επάνοδο στην κανονικότητα.¹ Η επανεκκίνηση και οι ρυθμοί αποκατάστασης των επιμέρους τομέων της αγοράς θα εξαρτηθούν από το μέγεθος των απωλειών που θα έχουν καταγραφεί μέχρι το πέρας των έκτακτων περιστάσεων και την άρση των μέτρων προστασίας των πληγέντων στο εσωτερικό της χώρας, από τις νέες συνθήκες που θα έχουν πλέον διαμορφωθεί ως προς τις συνήθειες, τις ανάγκες και τις απαιτήσεις των χρηστών και φυσικά από το διεθνές επενδυτικό κλίμα.

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

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος επιτοκίων

Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Κατά συνέπεια, 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, λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, η Εταιρεία προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίσει πιστώσεις σταθερού (και χαμηλού) επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της.

¹ ΠΗΓΗ: ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας στον εν λόγω κίνδυνο είναι σχεδόν μηδενική, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα δεν αποτελούν σημαντικό μέγεθος κατά την κλειόμενη περίοδο.

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

(iii) Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί αυτό τον κίνδυνο μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθωτηρίων, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στα οποία προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και στις περισσότερες περιπτώσεις επιπλέον ποσοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ.).

(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. Κατά τη διάρκεια της πανδημίας, η παρακολούθηση αυτή γίνεται με μεγαλύτερη συχνότητα, ανά δύο εβδομάδες.

Τέλος, η Εταιρεία μετριάξει 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.

(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).

Η Εταιρεία δεν αναμένει ζημιές λόγω του συγκεκριμένου κινδύνου, καθώς:

- το χαρτοφυλάκιο της αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθήκες, τουριστικά, κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,
- οι μισθωτές της είναι πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους και αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,
- η μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή (αφορά το κτίριο όπου στεγάζεται το ΙΚΕΑ στον Κηφισό) αφορά το 16,6% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη περίοδο, και, τέλος,
- ανά δύο εβδομάδες, γίνεται παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

(vi) Πληθωριστικός Κίνδυνος

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

Συνδεδεμένα Μέρη

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

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

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

γγ) κάθε πρόσωπο με το οποίο υπάρχει σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής εξάρτησης ή ελέγχου ή ασκεί καθοριστική επιρροή ή έχει τη δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής άλλου προσώπου ή σε περίπτωση που και τα δύο πρόσωπα έχουν σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής εξάρτησης ή ελέγχου ή δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής από τρίτο πρόσωπο.

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

- (i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών
- (ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών
- (iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων

- (iv) Μισθώσεις
- (v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων
- (vi) Συμφωνίες χρηματοδότησης (περιλαμβανομένων δανείων και εισφορών κεφαλαίου σε είδος ή χρήμα)
- (vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων
- (viii) Διακανονισμός υποχρεώσεων μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή για λογαριασμό συνδεδεμένων μερών

Κανόνες Συναλλαγών

Με σκοπό την προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας και των Μετόχων της, για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, συνάπτονται έγγραφες συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την εταιρική τους σχέση, αλλά λειτουργούν σε εμπορική βάση. Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται επί τη 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 30.06.2021 (€):

- (i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία

Συναλλαγές με τη μητρική

	30/06/2021	30/06/2020
Πωλήσεις υπηρεσιών	107.882	135.955
Αγορές υπηρεσιών	-	5.000
Αγορές παγίων	731.289	-

	30/06/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	63.184	167.734
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	(284.191)

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2021	30/06/2020
Πωλήσεις υπηρεσιών	2.355.596	1.782.799
Αγορές υπηρεσιών	1.107.078	595.336
Αγορές παγίων	122.170	245.062

	30/06/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	70.134	241.023
Υποχρεώσεις	186.697	612.872
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	286.281	251.659

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους 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.

Συνδεδεμένο μέρος συνιστά και η εταιρεία THE GRID A.E., στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετέχει η Εταιρεία κατά 50% και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η THE GRID A.E. ανακηρύχθηκε πλειοδότης του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «ΕΚΤΑΣΙΣ DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ.. Η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού € 4.290.750,30 υπέρ της THE GRID A.E., κατ' αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας, στο πλαίσιο Εγγυητικής Επιστολής που εκδόθηκε για τη συμμετοχή της THE GRID A.E. στον ανωτέρω πλειοδοτικό διαγωνισμό. Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στη THE GRID A.E. 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 εξαγορά. Επίσης, αναγνωρίζει στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης (βλ. κατωτέρω σημείωση 10 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες).

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	30/06/2021	30/06/2020
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	527.153	313.030
Σύνολο	527.153	313.030

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

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 Ξ 352644

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας “NOBAΛ PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENΔYΣEΩN ΣE AKINHTH ΠEPIOYΣIA”

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας “ NOBAΛ PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENΔYΣEΩN ΣE AKINHTH ΠEPIOYΣIA ” της 30ης Ιουνίου 2021 και τις σχετικές συνοπτικές ατομικές και οικονομικού συμφέροντος καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007 και έχουν συνταχθεί με σκοπό να υποβληθούν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με το άρθρο 9Α του Ν.4209/2013.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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



Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

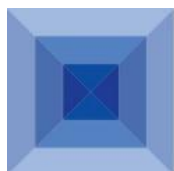


Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701



NOVAL PROPERTY

Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2021

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημ. **30/06/2021** 31/12/2020

Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	401.685.587	377.027.724
Ενσώματα πάγια		542.370	538.771
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	2.821.862	2.595.944
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		263.568	269.109
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	102.264	-
Λοιπές απαιτήσεις	11	2.582.906	1.302.680
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		407.998.558	381.734.227
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	13.073.332	12.397.933
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	15.906.161	4.531.349
Κυκλοφορούν ενεργητικό		28.979.493	16.929.283
Σύνολο ενεργητικού		436.978.051	398.663.510
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	247.321.611	247.321.611
Λοιπά αποθεματικά	13	4.188.367	4.062.066
Κέρδη εις νέον		47.223.706	30.438.281
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους		298.733.684	281.821.959
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	14	58.976.667	62.469.000
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15	15.886.874	16.089.685
Παράγωγα	16	582.333	1.025.705
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		126.207	126.207
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		75.572.080	79.710.597
Δάνεια	14	56.097.688	27.482.770
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	6.050.043	8.808.937
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		185.598	510.951
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15	338.957	328.296
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		62.672.287	37.130.954
Σύνολο υποχρεώσεων		138.244.367	116.841.551
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		436.978.051	398.663.510

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 - 30/06/2021	1/1 - 30/06/2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	4.932.744	6.155.253
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	15.882.932	(9.739.218)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	19	(1.774.630)	(1.581.293)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	20	(2.127.586)	(2.028.181)
Δαπάνες προσωπικού		(1.057.468)	(677.833)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(103.056)	(168.419)
Καθαρή ζημία απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων		(22.000)	-
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση παγίων		101.374	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(100.642)	(53.419)
Λοιπά έσοδα	18	2.742.338	399.393
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		18.474.006	(7.693.719)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	727	934
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(1.380.975)	(2.060.181)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		(1.380.247)	(2.059.247)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		(122.736)	-
Κέρδη προ φόρων		16.971.022	(9.752.966)
Φόρος εισοδήματος		(185.598)	(152.552)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		16.785.424	(9.905.518)
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	24	0,07	(0,04)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
<i>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</i>			
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία - προ φόρων		126.301	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους		126.301	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		16.911.725	(9.905.518)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	225.358.652	316.823	28.012.681	253.688.156
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	(9.905.518)	(9.905.518)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2020	225.358.652	316.823	18.107.163	243.782.638
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2020	225.358.652	316.823	18.107.163	243.782.638
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	247.321.611	4.062.066	30.438.281	281.821.959
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	16.785.424	16.785.424
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	126.301	-	126.301
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2021	247.321.611	4.188.367	47.223.706	298.733.684
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021	247.321.611	4.188.367	47.223.706	298.733.684

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

NOVAL PROPERTY

**ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

Σημ. 1/1 - 30/06/2021 1/1 - 30/06/2020

Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		16.785.424	(9.905.518)
Φόρος εισοδήματος		185.598	152.552
Αποσβέσεις		100.642	53.419
(Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	16	(443.372)	725.933
(Κέρδη)/ ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(15.882.932)	9.739.218
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	(727)	(934)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	1.824.347	1.334.249
(Κέρδη)/ Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		(15.069)	-
(Κέρδη)/ Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(86.305)	-
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		122.736	
Έκπτωση ενοικίων λόγω COVID-19		(128.115)	(57.332)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων		22.000	-
		2.484.228	2.041.587
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(1.977.626)	424.268
Αύξηση/ (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(2.845.963)	7.163.626
		(4.823.588)	7.587.894
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(1.520.762)	(1.347.871)
Καταβλημένοι φόροι		(512.285)	(61.321)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(4.372.407)	8.220.289
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(67.127)	(73.291)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων		(11.392)	(3.048)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		(9.917.827)	(12.185.161)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		15.181	-
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		1.229.200	-
Τόκοι εισπραχθέντες		727	934
Αγορές συμμετοχών σε κοινοπραξίες		(225.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(8.976.237)	(12.260.566)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα	14	39.750.000	10.500.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	15	(95.544)	(116.332)
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(14.931.000)	(550.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		24.723.456	9.833.668
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		11.374.811	5.793.391
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		4.531.349	3.154.123
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		11.374.811	5.793.391
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης		15.906.161	8.947.514

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ**1. Γενικές πληροφορίες**

Η NOVAL PROPERTY (η «Εταιρεία») συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.2019 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., 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 εταιριών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, 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 ΕΤΑΙΡΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ 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 του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

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

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 152321260000.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Στην Εταιρεία συμμετέχει άμεσα κατά 79,016% και έμμεσα κατά 8,263% (ήτοι, συνολικά κατά 87,279%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών.

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30.09.2021 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2021 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά».

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις σημειώσεις που απαιτούνται για τη σύνταξη ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και την παρουσίαση αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, με εξαίρεση τις νέες λογιστικές πολιτικές που περιγράφονται στις σημειώσεις 2.2-2.4, καθώς και τις αλλαγές που προέκυψαν από την υιοθέτηση νέων ή αναθεωρημένων προτύπων όπως περιγράφονται στη σημείωση 2.5..

2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης

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

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή από κοινού συμφωνίες, αλλά δεν έχει 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 του 50% της εταιρείας THE GRID A.E. (βλέπε σημείωση 10) κατά 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 για το πρώτο εξάμηνο του 2021.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το πρώτο εξάμηνο του 2021, όπου έχει επιλεγθεί η μεταγενέστερη αναγνώριση των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) παρακάτω].

(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) παρακάτω] και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως 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 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 έχουν τροποποιηθεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν 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 2020.

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

Ως εκ τούτου, η πληροφόρηση κατά τομέα παρουσιάζεται στις ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφορικά με τις δραστηριότητες μίσθωσης και την παροχή σχετικών με αυτές τις δραστηριότητες υπηρεσιών της Εταιρείας στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

2.4 Κέρδη ανά μετοχή

(i) Βασικά κέρδη ανά μετοχή

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

(ii) Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή

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

- η μετά από φόρους επίδραση τόκων και λοιπών χρηματοοικονομικών εξόδων που σχετίζονται με δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα είχαν μειωτική επίδραση στα βασικά κέρδη ανά μετοχή, και

- ο σταθμισμένος μέσος όρος των επιπρόσθετων κοινών μετοχών που θα ήταν σε κυκλοφορία υποθέτοντας τη μετατροπή σε κοινές μετοχές όλων των δυνητικών τίτλων με μειωτική επίδραση στα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

2.5 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Νέα Πρότυπα και Διερμηνείες που τέθηκαν σε ισχύ κατά την 1 Ιανουαρίου 2021

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η Εταιρεία δεν εφάρμοσε την προαιρετική εξαίρεση κατά την τρέχουσα χρήση.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις ενδιάμεσες συνοπτικές ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)»

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος, για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί, επίσης, από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους

δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

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 έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις 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 έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την

Ευρωπαϊκή Ένωση. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους, είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)»

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο “IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)”, οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Βάσει των ανωτέρω, η ως άνω οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης της Επιτροπής θα αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Η εφαρμογή της ως άνω απόφασης θα γίνει σύμφωνα με τις παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8. Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις αυτής της απόφασης με στόχο την ολοκλήρωση της αξιολόγησης μέχρι το τέλος του έτους για να αποτυπωθούν αναδρομικά οι επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας κατά την κλειόμενη περίοδο είναι αρνητικά επηρεασμένα κατά € 2,3 εκατ., λόγω των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων. Σύμφωνα με τα μέτρα της ελληνικής κυβέρνησης, μέχρι τον Μάιο 2021, δεν υπήρχε υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων (έκπτωση 100%) από επιχειρήσεις των οποίων η λειτουργία διεκόπη με κρατική εντολή (κυρίως λιανικό εμπόριο, τουρισμός, γυμναστήρια και εστίαση). Η έκπτωση 100% συνεχίστηκε και τον Ιούνιο 2021 για τα ξενοδοχεία και τα γυμναστήρια και μειώθηκε στο 40% για τα καταστήματα. Επιπλέον, υπήρχε έκπτωση 40% στα ενοίκια των επιχειρήσεων των οποίων οι εργασίες μπορεί να μην είχαν ανασταλεί βάσει κυβερνητικών

μέτρων, αλλά είχαν επηρεαστεί έμμεσα, χωρίς ωστόσο αυτές οι εκπτώσεις να συνοδεύονται με αντίστοιχες κρατικές αποζημιώσεις προς τους ιδιοκτήτες-νομικά πρόσωπα. Το 60% των μισθωμάτων με έκπτωση 100% αποδόθηκε από το κράτος προς τις ιδιοκτήτριες εταιρείες των εν λόγω ακινήτων με τη μορφή αποζημιώσεων. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία εισέπραξε αποζημίωση ύψους € 2,67 εκατ., η οποία εμφανίζεται στην γραμμή «Λοιπά έσοδα».

Υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων αυτών συνθηκών και δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας ως προς τη λειτουργία της Εταιρείας, για το χρονικό διάστημα αμέσως μετά την κλειόμενη περίοδο και έως και τον 09/2022. Οι πιο σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν αφορούν την επέκταση των κρατικών μέτρων υποχρεωτικών μειώσεων επί μισθωμάτων για συνολικό διάστημα επιπλέον οκτώ (8) μηνών κατά τη συγκεκριμένη περίοδο, με ταυτόχρονη απουσία οποιασδήποτε επιπλέον χρηματοδότησης (με εξαίρεση αυτές που είναι ήδη σε ισχύ ή βρίσκονται σε στάδιο συμβατικών εγγράφων). Οι δαπάνες συντηρήσεων και βελτιώσεων στο πλαίσιο της συνήθους λειτουργίας της Εταιρείας παραμένουν σταθερές, όπως και τα λοιπά λειτουργικά της έξοδα. Ταυτόχρονα, η εξυπηρέτηση όλων των δανείων της Εταιρείας συνεχίζεται κατά τα συμβατικά προβλεπόμενα. Αναφορικά με τις κεφαλαιουχικές επενδύσεις της Εταιρείας, υλοποιούνται μόνο εκείνες για τις οποίες η NOVAL PROPERTY έχει συμβατικά δεσμευτεί.

Ακόμα και στο ανωτέρω αναφερόμενο ιδιαιτέρως συντηρητικό σενάριο, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

3. Διαχείριση 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

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

Κίνδυνος τιμής

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

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, κυρίως λόγω του μακροπρόθεσμου δανεισμού κυμαινόμενου επιτοκίου και των πιστώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Παρόλα αυτά, επειδή ο δανεισμός της Εταιρείας είναι με βάση το Euribor προσαυξημένο με ένα

σταθερό spread και το Euribor παραμένει αρνητικό, δεν τίθεται θέμα κινδύνου ταμειακών ροών. Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε Ευρώ (€) και η εύλογη αξία τους προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κινδύνου μεταβολών επιτοκίων. Βλέπε σημείωση 16.

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

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις σε τράπεζες, όπως επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Εμπορικές απαιτήσεις

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).

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η παρακολούθηση των υπολοίπων των πελατών γίνεται ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν θέματα εισπραξιμότητας.

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.

Ταμειακά διαθέσιμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η κατάρτιση προβλέψεων ταμειακών ροών πραγματοποιείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας. Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση.

Στο πλαίσιο αυτό, και υπό το πρίσμα αντίξων συνθηκών λόγω της πανδημίας COVID-19, η Εταιρεία χρησιμοποίησε τις άμεσα διαθέσιμες πιστωτικές γραμμές της, ενώ προχώρησε και στην περαιτέρω αύξηση και χρήση αυτών. Εντός του 2020, αύξησε το υπόλοιπο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της κατά € 10,5 εκατ.

ενισχύοντας ταυτόχρονα τα ταμειακά της διαθέσιμα. Παράλληλα, συνέχισε απρόσκοπτα το πρόγραμμα ενίσχυσης της κεφαλαιακής της διάρθρωσης, μετατρέποντας μέρος του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού της σε μακροπρόθεσμο και καταλήγοντας στις 31.12.2020 με υπόλοιπο € 21 εκατ..

Κατά την κλειόμενη περίοδο από 01.01.2021 – 30.06.2021, και συγκεκριμένα τον Φεβρουάριο του 2021, σύναψε δύο συμβάσεις βραχυπρόθεσμης χρηματοδότησης με ελληνική τράπεζα, συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. ευρώ και λήξης έως 31.10.2021 (ως αυτές έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν σήμερα). Με 30.06.2021, συνολικό ποσό € 39,75 εκατ. έχει ήδη εκταμιευθεί, ενώ κεφάλαια ύψους € 15,25 εκατ. παραμένουν διαθέσιμα. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα (βλέπε μεγαλύτερη ανάλυση στη σημείωση 14).

4. Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

Ο συντελεστής μόχλευσης κατά την 30.06.2021 και 31.12.2020 ήταν ως εξής:

	30/06/2021	31/12/2020
Σύνολο δανεισμού	131.300.186	106.369.751
Σύνολο ενεργητικού	436.978.051	398.663.510
Συντελεστής μόχλευσης	30%	27%

5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα, είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε

δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Την 30.06.2021, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 30.06.2021, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 582 χιλ. τα οποία παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Δεν υπήρχαν αλλαγές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2020.

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 εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία και την παρουσίαση των ενδιάμεσων συνοπτικών ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 30.06.2021 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 πανδημία και όλα τα μέτρα για την αντιμετώπιση του κορωνοϊού συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων. Παρόλο που κατά την ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2021 οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, λόγω της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, δημιουργούνται συνθήκες ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό τον λόγο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. 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 30.06.2021, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, 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 σημείωση 8.

7. Πληροφόρηση κατά Τομέα

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

- Γραφεία
- Καταστήματα (εμπορικοί χώροι)
- Βιομηχανικά ακίνητα
- Τουριστικά
- Λοιπά. Στον τομέα αυτό παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των οικοπέδων, των οικιστικών ακινήτων και των χώρων στάθμευσης.

Λειτουργικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2021	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές Μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	2.778.035	996.916	1.157.793	-	-	4.932.744
Σύνολο πωλήσεων	2.778.035	996.916	1.157.793	-	-	4.932.744
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	1.932.448	2.063.691	190.430	155.051	5.257	4.346.878
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων EBITDA						(1.633.162)
						2.713.716
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	12.015.829	1.002.700	1.345.589	1.427.321	91.493	15.882.932
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(267.018)	(544.178)	(316.404)	(96.204)	(37.751)	(1.261.555)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(739.609)	(487.460)	(691.149)	(156.721)	(43.296)	(2.118.235)
Δαπάνες προσωπικού	-	(1.610)	-	(6.290)	-	(7.901)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(3.041)	(19.191)	-	(5.000)	-	(27.232)
Καθαρή ζημία απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	-	(22.000)	-	-	-	(22.000)
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση παγίων	-	-	15.000	-	86.305	101.305
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα						(1.647.818)
Αποσβέσεις	(11.242)	(23.666)	(2.834)	(152)		(37.894)
Μη κατανεμημένες αποσβέσεις						(62.748)
Λοιπά έσοδα	164.080	2.119.214	25.191	419.267	-	2.727.752
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα						14.656
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα						727
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(156.849)	(906.258)	-	(78.029)	(2.940)	(1.144.077)
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						(236.898)
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες						(122.736)
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος						(185.598)

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021						
Ενεργητικό	122.320.911	155.341.308	76.595.779	42.875.727	4.551.862	401.685.587
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						35.292.464
Σύνολο ενεργητικού	122.320.911	155.341.308	76.595.779	42.875.727	4.551.862	436.978.051
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021						
Παθητικό	43.178.779	84.375.894	-	4.327.847	-	131.882.519
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού						6.361.848
Σύνολο παθητικού	43.178.779	168.751.788	-	8.655.693	-	138.244.367

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2020	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές Μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	2.385.959	2.060.073	1.058.614	636.807	13.800	6.155.253
Σύνολο πωλήσεων	2.385.959	2.060.073	1.058.614	636.807	13.800	6.155.253
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	1.636.206	1.382.579	94.450	384.331	(38.568)	3.458.999
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων EBITDA						(1.360.079)
						2.098.920
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.533.016	(5.759.364)	(1.652.882)	(4.797.701)	(62.288)	(9.739.218)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(288.282)	(371.181)	(441.482)	(88.379)	(18.082)	(1.207.406)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(597.770)	(303.934)	(729.442)	(158.838)	(34.286)	(1.824.269)
Δαπάνες προσωπικού	-	(23)	10	(5.258)	-	(5.272)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(51.510)	(4.286)	(105)	-	-	(55.901)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα						(1.362.879)
Αποσβέσεις	(10.761)	(11.185)	(202)	(205)	-	(22.353)
Μη κατανεμημένες αποσβέσεις						(31.066)
Λοιπά έσοδα	187.809	1.930	206.854	-	-	396.593
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα						2.800
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα						934
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.195.957)	(342.554)	-	(107.345)		(1.645.855)
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						(414.326)
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος						(152.552)

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020						
Ενεργητικό	109.227.333	148.577.412	74.936.303	41.435.206	2.851.470	377.027.724
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						21.635.786
Σύνολο ενεργητικού	109.227.333	148.577.412	74.936.303	41.435.206	2.851.470	398.663.510
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020						
Παθητικό	44.147.218	58.522.522	-	4.725.716	-	107.395.456
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού						9.446.094
Σύνολο παθητικού	44.147.218	58.522.522	-	4.725.716	-	116.841.551

Γεωγραφικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2021	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Συνολικές Μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	4.721.496	211.248	4.932.744
Σύνολο πωλήσεων	4.721.496	211.248	4.932.744
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	4.300.329	46.549	4.346.878
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων			(1.633.162)
EBITDA			2.713.716
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	15.896.363	(13.432)	15.882.932
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.241.113)	(20.442)	(1.261.555)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.976.958)	(141.277)	(2.118.235)
Δαπάνες προσωπικού	(7.901)	-	(7.901)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(24.252)	(2.980)	(27.232)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(22.000)	-	(22.000)
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση παγίων	101.305	-	101.305
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα	(1.647.818)	-	(1.647.818)
Αποσβέσεις	(37.894)	-	(37.894)
Μη κατανεμημένες αποσβέσεις	(62.748)	-	(62.748)
Λοιπά έσοδα	2.727.752	-	2.727.752
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα	14.656	-	14.656
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	727	-	727
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.144.077)	-	(1.144.077)
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(236.898)	-	(236.898)
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(122.736)	-	(122.736)
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος	(185.598)	-	(185.598)

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021			
Ενεργητικό	395.882.119	5.803.468	401.685.587
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			35.292.464
Σύνολο ενεργητικού	395.882.119	5.803.468	436.978.051
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021			
Παθητικό	131.882.519	-	131.882.519
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού			6.361.848
Σύνολο παθητικού	131.882.519	-	138.244.367

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2020	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Συνολικές Μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	6.155.253	-	6.155.253
Σύνολο πωλήσεων	6.155.253	-	6.155.253
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	3.466.334	(7.335)	3.458.999
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων			(1.360.079)
EBITDA			2.098.920
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9.727.516)	(11.702)	(9.739.218)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.200.070)	(7.335)	(1.207.406)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.824.269)	-	(1.824.269)
Δαπάνες προσωπικού	(5.272)	-	(5.272)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(55.901)	-	(55.901)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα	(1.362.879)	-	(1.362.879)
Αποσβέσεις	(22.353)	-	(22.353)
Μη κατανεμημένες αποσβέσεις	(31.066)	-	(31.066)
Λοιπά έσοδα	396.593	-	396.593
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα	2.800	-	2.800
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	934	-	934
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.645.855)	-	(1.645.855)
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(414.326)	-	(414.326)
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος	(152.552)	-	(152.552)

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020			
Ενεργητικό	371.210.824	5.816.899	377.027.724
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			21.635.786
Σύνολο ενεργητικού	371.210.824	5.816.899	398.663.510
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020			
Παθητικό	107.395.456	-	107.395.456
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού			9.446.094
Σύνολο παθητικού	107.395.456	-	116.841.551

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

	30/06/2021	30/06/2020
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	2.713.716	2.098.920
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	15.882.932	(9.739.218)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(22.000)	-
Αποσβέσεις	(100.642)	(53.419)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	727	934
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.380.975)	(2.060.181)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(122.736)	-
Κέρδη προ Φόρων	16.971.022	(9.752.966)

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	30/06/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης	377.027.724	312.330.916
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	2.751.520	
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	7.166.307	22.473.796
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	-	47.717.565
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	15.882.932	(4.206.307)
Πωλήσεις	(1.142.895)	
Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης	-	(1.288.246)
Υπόλοιπο λήξης	401.685.587	377.027.724

Οι βελτιώσεις των επενδυτικών ακινήτων με 31.12.2020 ανέρχονταν σε € 22,47 εκατ. και αφορούσαν κατά € 12,1 εκατ. τα εμπορικά κέντρα της Εταιρείας (ήτοι, την επέκταση του εμπορικού κέντρου River West και την ανάπτυξη του River West Open) και κατά € 9,1 εκατ. γραφεία (ήτοι, το συγκρότημα γραφείων THE ORBIT).

Κατά την κλειόμενη περίοδο 01.01.2021 - 30.06.2021, οι βελτιώσεις των επενδυτικών ακινήτων αφορούν κατά το μεγαλύτερο μέρος τους τα εμπορικά κέντρα της Εταιρείας, ήτοι την επέκταση του εμπορικού κέντρου River West και την ανάπτυξη του River West Open.

Από το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 402 εκατ., ποσό € 32,5 εκατ. (με 31.12.2020 € 30,5 εκατ.) αφορά μισθωμένα από την Εταιρεία ακίνητα.

Κατά την 30.06.2021, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει 43 ακίνητα (εκ των οποίων ένα ακίνητο, που μισθώνεται με χρηματοδοτική μίσθωση, περιλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης, καθώς ιδιοχρησιμοποιείται) και αποτελείται κατά κύριο λόγο από εμπορικούς χώρους, κτίρια γραφείων, ξενοδοχεία και πρώην βιομηχανικά κτίρια, συνολικής δομημένης επιφάνειας περίπου 453 χιλ. τ.μ..

Εντός του 2021, συνεχίστηκαν 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 κτίριο που έχει αναγερθεί στο μακροχρόνια μισθωμένο όμορο οικόπεδο των πρώην εγκαταστάσεων της «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ». Η συνολική ανάπτυξη έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, η συντριπτική πλειοψηφία των νέων χώρων έχει εκμισθωθεί και ήδη έχουν ξεκινήσει τη λειτουργία τους αρκετοί μισθωτές.

Παράλληλα, συνεχίστηκαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες και μελέτες αναφορικά με την αστική ανάπλαση του πρώην βιομηχανικού ακινήτου (επιφάνειας περίπου 73.000 τ.μ.) στην οδό Πειραιώς 252, η οποία εντάχθηκε στο καθεστώς Στρατηγικών Επενδύσεων στο τέλος του 2019.

Στις 2 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικιστικό ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επιφάνειας οικοπέδου περίπου 840 τ.μ. και οικίας συνολικής δομημένης επιφάνειας 422,75 τ.μ.. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 1,26 εκατ..

Στις 5 Απριλίου 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..

Στις 6 Απριλίου 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..

Στις 30.06.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των ακόλουθων ακινήτων της:

- υπόγεια θέση στάθμευσης επί της οδού Σέκερη 1 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 29,200, και
- οικιστικό ακίνητο (μεζονέτα) επί της οδού Βασιλέως Πύρρου 17 στη Νέα Ερυθραία του Δήμου Κηφισιάς, έναντι τιμήματος € 1,2 εκατ..

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 30 Ιουνίου 2021:

2020						
Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	103.410.433	Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%)	6,9% - 8,55%	5,9% - 7,35%	6,4% - 7,85%
Βουλγαρία	Γραφεία	5.816.899	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%)	9,33%	8,83%	9,38%
Ελλάδα	Καταστήματα	148.577.412	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (50%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (50%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%)	8,5% - 12,75%	7,5% - 10%	5,89% - 9,82%
Ελλάδα	Τουριστικά	41.435.206	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (γη) + Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης (κτίρια) (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (γη) + Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης (κτίρια) (βαρύτητα 40%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 100%)	8,56% & 10,3%	7,1% & 8,25%	4% - 7,6%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτίρια	74.936.303	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (70%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (30%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (90%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (10%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (80%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (5%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (95%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%)	8,25% - 13,05%	7,5% - 11,5%	8% - 10,62%
Ελλάδα	Οικόπεδα	1.330.279	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (90%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (10%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (100%)	N/A	N/A	N/A
Ελλάδα	Λοιπά	1.521.191	Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%)	N/A	N/A	5% & 8,5%
		377.027.724				

2021						
Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	116.517.443	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%).	7,4% - 8,85%	5,9% - 7,35%	6,4% - 7,85%
Βουλγαρία	Γραφεία	5.803.468	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%).	9,83%	9,33%	-
Ελλάδα	Καταστήματα	155.341.308	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%).	9,00% - 11,75%	7,75% - 9,25%	8%
Ελλάδα	Τουριστικά	42.875.727	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%).	9,52 - 9,70%	7,50 - 8,25%	8%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτίρια	76.595.779	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (5%) & Συγκριτική Μέθοδος (95%).	8,75% - 13,05%	7,50% - 11,50%	8,00% - 10,60%
Ελλάδα	Οικόπεδα	2.822.886	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%).	N/A	N/A	4,00% - 10,00%
Ελλάδα	Λοιπά	1.728.976	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%).	N/A	N/A	4,50% - 5,00%
		401.685.587				

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 30 Ιουνίου 2021:

2020

Χώρα	Ελλάδα						Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Οικόπεδα	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	89.484.555	92.144.364	46.642.048	75.201.938	1.297.334	1.603.543	5.957.135	312.330.916
Προσθήκες								-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	9.118.000	12.004.589	182.051	1.168.456	-	700		22.473.796
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	-	47.717.565	-	-	-	-	-	47.717.565
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.096.124	(3.289.106)	(5.388.892)	(1.434.091)	32.944	(83.052)	(140.235)	(4.206.307)
Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης	(1.288.246)	-	-	-	-	-	-	(1.288.246)
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	103.410.433	148.577.412	41.435.206	74.936.303	1.330.279	1.521.191	5.816.899	377.027.724

2021

Χώρα	Ελλάδα						Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Οικόπεδα	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	103.410.433	148.577.412	41.435.206	74.936.303	1.330.279	1.521.191	5.816.899	377.027.724
Προσθήκες					1.491.520	1.260.000		2.751.520
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.077.750	5.761.196	13.200	313.886	-	275		7.166.307
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	12.029.260	1.002.700	1.427.321	1.345.589	1.087	90.405	(13.432)	15.882.931
Πωλήσεις						(1.142.895)		(1.142.895)
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	116.517.443	155.341.308	42.875.727	76.595.779	2.822.886	1.728.976	5.803.468	401.685.587

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2021, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 13,1 εκατ. χαμηλότερη (-3,48%) ή € 15,9 εκατ. υψηλότερη (+4,21%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2021, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 304 χιλ. χαμηλότερη (-3,23%) ή € 371 χιλ. υψηλότερη (+3,95%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2021, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 10,6 εκατ. χαμηλότερη (-2,83%) ή € 12,9 εκατ. υψηλότερη (+3,43%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2021, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 13,1 εκατ. υψηλότερη (+3,74%) ή € 15 εκατ. χαμηλότερη (-4,27%), αντίστοιχα.

Κατά την 30 Ιουνίου 2021, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους € 4,7 εκατ. (31.12.2020: € 8,8 εκατ.).

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτίρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 30.06.2021 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 67,2 εκατ. (31.12.20: € 67,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου € 49,57 εκατ. (31.12.2020: € 51,1 εκατ.).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 30.06.2021 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 πανδημία και όλα τα μέτρα για την αντιμετώπιση του κορωνοϊού συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων. Παρόλο που κατά την ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2021 οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, λόγω της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, δημιουργούνται συνθήκες ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό τον λόγο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. 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 30.06.2021, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2021, 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.

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2021	31/12/2020
Οικόπεδα	1.761.087	1.558.578
Κτίρια / Αποθήκες	935.400	920.381
Μεταφορικά μέσα	125.375	116.985
Σύνολο	2.821.862	2.595.944

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2021	31/12/2020
Οικόπεδα	-	858.603
Κτίρια / Αποθήκες	-	429.643
Μεταφορικά μέσα	28.684	47.051
Σύνολο	28.684	1.335.297

(iii) Αποσβέσεις περιόδου δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	30/06/2021	31/12/2020
Κτίρια / Αποθήκες	(25.047)	-
Μεταφορικά μέσα	(20.294)	(33.954)
Σύνολο	(45.340)	(33.954)

(iv) Πρόβλεψη Απομείωσης Αξίας Γηπέδων και Κτιρίων

	30/06/2021	31/12/2020
Οικόπεδα	71.941	(71.941)
Κτίρια / Αποθήκες	44.333	(44.333)
Σύνολο	116.275	(116.275)

(v) Αναπροσαρμογή Οικοπέδων & Κτιρίων σε εύλογη αξία, μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	30/06/2021	31/12/2020
Οικόπεδα	126.301	-
Κτίρια / Αποθήκες	-	-
Σύνολο	126.301	-

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

10. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Την 28 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της νεοσύστατης εταιρείας THE GRID Α.Ε. με κόστος € 225 χιλ., το οποίο εξοφλήθηκε με μετρητά.

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στη THE GRID Α.Ε. 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 εξαγορά. Επίσης, αναγνωρίζει στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης.

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

2021	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	-
Προσθήκες 28 Ιανουαρίου	225.000
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	(122.736)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου	102.264

Η Εταιρεία, μέσω της THE GRID Α.Ε., ανακηρύχθηκε με την από 17.02.2021 έκθεση της ειδικής διαχειρίστριας, πλειοδότης του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «ΕΚΤΑΣΙΣ DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ., με συνολικό προσφερόμενο τίμημα € 28.605 χιλ.. Στο πλαίσιο του ανωτέρω πλειοδοτικού διαγωνισμού, εκδόθηκε τραπεζική Εγγυητική Επιστολή υπέρ της THE GRID Α.Ε. ποσού ίσου με το προσφερόμενο τίμημα. Έναντι της εν λόγω εγγυητικής επιστολής, η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού € 4.290.750,30 υπέρ της THE GRID Α.Ε., κατ' αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας. Κατά το αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα, αναμένεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου, προκειμένου στη συνέχεια η THE GRID Α.Ε. να προβεί στην ανάπτυξη και αξιοποίησή του.

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα	840.825	1.091.693	-	-
Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	133.319	381.629	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(97.344)	(75.344)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	1.218.981	64.289	-	-
Εγγυήσεις	117.266	17.773	235.626	233.904
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	27.128	-	-
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	2.213.047	1.507.168	235.626	233.904
Προπληρωμένα έξοδα	126.286	104.252	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	9.492.972	8.994.058	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	1.241.027	1.792.456	2.347.281	1.068.776
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	10.860.285	10.890.766	2.347.281	1.068.776
Σύνολο	13.073.332	12.397.933	2.582.906	1.302.680

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

Στις «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» συνολικού ποσού € 9,5 εκατ. περιλαμβάνεται ποσό € 2,5 εκατ. το οποίο επεστράφη ολοσχερώς στην Εταιρεία τον Ιούλιο 2021. Η εν λόγω απαίτηση των € 2,5 εκατ. αφορούσε προκαταβολή 50% επί φορολογικού προστίμου € 5,3 εκατ. της χρήσης 2012, που είχε επιβληθεί στην εταιρεία ΞΕΝΚΑ ΑΕ (η οποία είχε απορροφηθεί από τη NOVAL ΑΕ την 31.12.2016), ώστε η συγχωνευθείσα εταιρεία NOVAL ΑΕ να δύναται να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες κατά της επιβολής του συγκεκριμένου προστίμου. Το υπόλοιπο ποσό αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία αναμένει εν μέρει να συμψηφίσει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της και εν μέρει να προβεί σε αίτηση επιστροφής του.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	30/06/2021	31/12/2020
Ταμειακά διαθέσιμα	1.832	1.773
Καταθέσεις όψεως	15.904.328	4.529.576
Σύνολο	15.906.161	4.531.349

Στις ανωτέρω αναφερόμενες καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται την 30 Ιουνίου 2021 σε ποσό € 2.022 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2020: € 1.761 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα Ομολογιακά Δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεωλυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον υπολογιζόμενων 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 θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

13. Μετοχικό κεφάλαιο και λοιπά αποθεματικά

Δεν υπήρξε μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο, ενώ τα λοιπά αποθεματικά αυξήθηκαν κατά € 126 χιλ. κατά την εξαμηνιαία περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2021. Η αύξηση προέρχεται από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων.

14. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	30/06/2021			31/12/2020		
	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια	3.895.538	45.961.667	49.857.205	3.414.350	47.980.000	51.394.350
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	3.895.538	45.961.667	49.857.205	3.414.350	47.980.000	51.394.350
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια	49.269.624	-	49.269.624	21.223.144	-	21.223.144
Ομολογιακά δάνεια	2.932.526	13.015.000	15.947.526	2.845.276	14.489.000	17.334.276
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	52.202.150	13.015.000	65.217.150	24.068.420	14.489.000	38.557.420
Σύνολο δανεισμού	56.097.688	58.976.667	115.074.355	27.482.770	62.469.000	89.951.770

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	56.041.973
Νέα δάνεια	17.500.000
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	17.333.063
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(1.100.000)
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	176.734
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	89.951.770
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	89.951.770
Νέα δάνεια	39.750.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(14.931.000)
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	303.585
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021	115.074.355

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

	30/06/2021	31/12/2020
Μεταξύ 1 και 2 ετών	7.105.666	7.024.666
Μεταξύ 2 και 5 ετών	20.345.998	21.513.998
Πάνω από 5 έτη	31.525.003	33.930.336
Σύνολο	58.976.667	62.469.000

Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά κυρίως τραπεζικά ομολογιακά δάνεια (Ο/Δ) με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, την ανάπτυξη των οποίων χρηματοδότησαν.

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά είτε το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων ομολογιακών δανείων αυτής, είτε δανεισμό χωρίς εξασφαλίσεις, κυρίως μέσω πιστώσεων ανοιχτών αλληλόχρεων λογαριασμών, οι οποίες χρησιμοποιούνται ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας. Οι εν λόγω πιστώσεις μετατρέπονται τμηματικά σε μακροπρόθεσμο δανεισμό συνδεδεμένο με συγκεκριμένα ακίνητα.

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

Κατά τη χρήση του 2020, η Εταιρεία σύναψε τις ακόλουθες χρηματοδοτικές συμβάσεις:

- ο μακροπρόθεσμου Ο/Δ ποσού € 6 εκατ. με εμπράγματα εξασφαλίσεις, προκειμένου να αναχρηματοδοτήσει ισόποσο βραχυπρόθεσμο δανεισμό, ο οποίος είχε χρησιμοποιηθεί ως ενδιάμεση χρηματοδότηση για την ανάπτυξη συγκεκριμένου ακινήτου.
- ο μακροπρόθεσμου Ο/Δ ποσού € 14 εκατ. με εμπράγματα εξασφαλίσεις, το οποίο κατά 50% αναχρηματοδότησε και μείωσε μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας και κατά 50% χρησιμοποιήθηκε για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών αυτής.

Εντός του 2020, και εν μέσω των ιδιαίτερων συνθηκών λόγω της πανδημίας COVID-19, η Εταιρεία, αξιοποιώντας τις ανακοινώσεις των ελληνικών τραπεζών και της ελληνικής κυβέρνησης για τη δυνατότητα αναβολής της αποπληρωμής προγραμματισμένων δόσεων κεφαλαίου των επιχειρήσεων μέχρι το τέλος του 2020, έκανε χρήση αυτού του μέτρου σε σχέση με μακροπρόθεσμο Ο/Δ που έχει με ελληνική τράπεζα. Αποτέλεσμα αυτής της ενέργειας είναι η μετάθεση των δόσεων χρεολυσίων του 2020, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για τη συγκεκριμένη χρήση.

Τέλος, με την ολοκλήρωση της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ στο πλαίσιο της συγχώνευσης αυτής με τη NOVAL PROPERTY, μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία τρία κοινά Ο/Δ συνολικού ποσού € 17.319 χιλ.,. Τα εν λόγω Ο/Δ είναι μακροπρόθεσμα και χωρίς εξασφαλίσεις.

Τον Φεβρουάριο του 2021, συνάφθηκαν δύο νέες συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. (ειδικότερα, € 43 εκατ. και € 12 εκατ. εκάστη) αρχικής λήξης 30.06.2021 και 12.10.2021, αντίστοιχα. Με την από 30.06.2021 τροποποιητική πράξη (υπόλοιπο κεφαλαίου κατά την 30.06.2021 € 39,75 εκατ.), η λήξη της πρώτης εξ αυτών παρατάθηκε έως τις 31.10.2021. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα. Τόσο το βραχυπρόθεσμο εγκεκριμένο όριο, όσο και το μεταγενέστερο μακροπρόθεσμο πιστωτικό όριο, δύναται να χρησιμοποιηθεί μέσω σταδιακών αιτημάτων κάλυψης. Στο σύνολό της, η εν λόγω συναλλαγή χρηματοδοτεί το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτεί υφιστάμενες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και δύναται να καλύψει μέρος του μελλοντικού επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν έχει δάνεια με υποχρεώσεις συμμόρφωσης με συγκεκριμένους δείκτες, πλην των Ομολογιακών Δανείων που έχει συνάψει (και όπως αυτά έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν) με την ALPHA BANK, 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 θα 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 ετησίων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους. Ο εν λόγω όρος ελέγχθηκε και ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2021.

Η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από την τραπεζική χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της, ως αποτέλεσμα των έκτακτων συνθηκών που επικρατούν.

15. Υποχρεώσεις μίσθωσης

Η μεταβολή των υποχρεώσεων μίσθωσης αναλύεται ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	16.688.707
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(216.304)
Νέες μισθώσεις	47.051
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	(101.473)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	16.417.981
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	16.417.981
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(95.544)
Νέες μισθώσεις	28.684
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	(125.289)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021	16.225.831

16. 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 Ο/Δ ποσού € 21,3 εκατ.. Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου κατά την 30.06.2021, προέκυψε κέρδος ποσού € 443.372 (30.06.2020: ζημιά € 725.933). Το εν λόγω παράγωγο χρησιμοποιείται ως οικονομική αντιστάθμιση στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά κατά κύριο λόγο έξοδα εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη. Η μείωση σε σχέση με το υπόλοιπο 31.12.2020 οφείλεται κυρίως στην εξόφληση ανοιχτών υπολοίπων.

18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο σχεδόν των μισθωμάτων της εξαμηνιαίας περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2021 προέρχεται από 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 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.

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

	30/06/2021	30/06/2020
Εμπορικοί Χώροι	996.916	2.060.073
Γραφεία	2.778.035	2.385.959
Τουριστικά	-	636.807
Βιομηχανικά	1.157.793	1.058.614
Λοιπά	-	13.800
Σύνολο	4.932.744	6.155.253

Από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του έτους 2021 επιβλήθηκε υποχρεωτική μηνιαία μείωση 40% επί του καταβλητέου μισθώματος για τις πληττόμενες (βάσει του ΚΑΔ τους) επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές (βάσει του ΚΑΔ τους) με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση μισθώματος μέχρι και το μήνα Ιούλιο ανήλθε στο 100% αυτού. Στις περιπτώσεις υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος κατά 100% προβλέφθηκε κρατική αποζημίωση για νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές σε ποσοστό 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο του 2021. Μέχρι και τον Σεπτέμβριο 2021, εκπτώσεις εξακολουθούν να δικαιούνται περιορισμένες κατηγορίες επιχειρήσεων, όπως γυμναστήρια.

Για την Εταιρεία, κατά την κλειόμενη περίοδο 01.01.2021 – 30.06.2021, οι υποχρεωτικές κρατικές εκπτώσεις ανήλθαν συνολικά σε € 5 εκατ.. Αναφορικά με την ίδια περίοδο, και μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας, η NOVAL PROPERTY έχει λάβει κρατικές αποζημιώσεις ποσού € 2,67 εκατ. (ποσό το οποίο αποτυπώνεται στα «Λοιπά Έσοδα»). Ως αποτέλεσμα αυτού, η καθαρή απώλεια (μείωση) στα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθε τελικά σε € 2,3 εκατ..

19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν:

	30/06/2021	30/06/2020
Ενέργεια	60.709	100.843
Ασφάλειες	484.068	222.435
Μεσιτείες	29.308	77.260
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	18.336	41.544
Αμοιβές τρίτων	748.627	836.397
Συντήρηση	26.896	25.660
Κοινόχρηστες δαπάνες	252.125	136.898
Λοιπά έξοδα	154.560	140.256
Σύνολο	1.774.630	1.581.293

20. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Το κονδύλι περιλαμβάνει την πρόβλεψη του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ποσού € 1,8 εκατ. που αφορά όλο το έτος 2021 (30.06.20: € 1,6 εκατ.).

21. Χρηματοοικονομικό κόστος

	30/06/2021	30/06/2020
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	727	934
Σύνολο Εσόδων	727	934
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	1.453.520	1.050.795
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	12.045	-
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	56.509	7.710
Τόκοι μισθώσεων	302.273	275.744
(Κέρδη)/ Ζημιές από παράγωγα	(443.372)	725.933
Σύνολο Εξόδων	1.380.975	2.060.181
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	(1.380.247)	(2.059.247)

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις*Φορολογικές υποχρεώσεις*

Κατά τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019, μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με τις συγχωνευόμενες εταιρείες, ήτοι τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ».

Για τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας για τις χρήσεις έως και 31.12.2009. Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010. Σχετικά με το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2010, σύμφωνα με την απόφαση 1738/2017 του Σ.Τ.Ε, έχει παραγραφεί το δικαίωμα του Δημοσίου για τη διενέργεια του φορολογικού ελέγχου, λόγω παρέλευσης πενταετίας από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Κατά την κρίση της Διοίκησης, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικές 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.

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

Κατά την συγχώνευση της Εταιρείας με τη ΜΕΤΕΜ, μεταφέρθηκαν λόγω καθολικής διαδοχής τυχόν

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. Ειδικότερα, για τις χρήσεις 2016-2019, η ΜΕΤΕΜ είχε υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013. Για τη χρήση 2020, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί εντός του 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. 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 2016-2020. 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 2019-2020 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος της χρήσης 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2021, για την Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ποσού € 4,7 εκατ. (€ 8,8 εκατ. με 31.12.2020). Το εν λόγω ποσό αφορά κυρίως το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West και του River West Open.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Ιουνίου 2021, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	30/06/2021	30/06/2020
Πωλήσεις υπηρεσιών	107.882	135.955
Αγορές υπηρεσιών	-	5.000
Αγορές παγίων	731.289	-

	30/06/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	63.184	167.734
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	(284.191)

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2021	30/06/2020
Πωλήσεις υπηρεσιών	2.355.596	1.782.799
Αγορές υπηρεσιών	1.107.078	595.336
Αγορές παγίων	122.170	245.062

NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

	30/06/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	70.134	241.023
Υποχρεώσεις	186.697	612.872
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	286.281	251.659

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους 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.

Συνδεδεμένο μέρος συνιστά και η εταιρεία THE GRID A.E., στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετέχει η Εταιρεία κατά 50%, με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η THE GRID A.E. ανακηρύχθηκε πλειοδότης του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «ΕΚΤΑΣΙΣ DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ.. Η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού € 4.290.750,30 υπέρ της THE GRID A.E., κατ' αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας, στο πλαίσιο Εγγυητικής Επιστολής που εκδόθηκε για τη συμμετοχή της THE GRID A.E. στον ανωτέρω πλειοδοτικό διαγωνισμό. Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στη THE GRID A.E. 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 εξαγορά. Επίσης, αναγνωρίζει στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης (βλ. ανωτέρω σημείωση 10 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες).

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	30/06/2021	30/06/2020
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	527.153	313.030
Σύνολο	527.153	313.030

Τα μέλη ΔΣ (εκτελεστικά και μη) δεν έλαβαν αμοιβή για τη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις για την περίοδο 01.01.2021 - 30.06.2021 & 01.01.2020 - 30.06.2020.

24. Κέρδη ανά μετοχή

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	2021	2020
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	16.785.424	(9.905.518)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	247.321.611	225.358.652
Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	0,07	(0,04)

25. Διανομή μερίσματος

Κατά τη μεταβατική περίοδο από 01.05.2020 έως 29.10.2020 [ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της NOVAL PROPERTY και της εταιρείας «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (η ΜΕΤΕΜ), με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη], η καθαρή θέση της ΜΕΤΕΜ παρουσίασε θετική μεταβολή (αύξηση) η οποία ανήλθε σε ποσό € 670.916,74. Κατά τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 οικεία Σύμβαση Συγχώνευσης (άρθρο 11), το εν λόγω ποσό έπρεπε να επιστραφεί τους μετόχους της ΜΕΤΕΜ.

Η διανομή του εν λόγω μερίσματος προς τους μετόχους της ΜΕΤΕΜ εγκρίθηκε με απόφαση της από 16.07.2021 Γενικής Συνέλευσης της NOVAL PROPERTY και καταβλήθηκε στις 27.08.2021.

Η από 16.07.2021 Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε, επίσης, τη διανομή μερίσματος ποσού 0,0077 ευρώ ανά μετοχή (ήτοι, συνολικού ποσού € 1.904.376,40) για τη χρήση του 2020. Η εν λόγω διανομή βασίστηκε στα φορολογημένα και πραγματοποιημένα αποτελέσματα εις νέον με 31.12.2020, τα οποία προήλθαν κυρίως από τα αποτελέσματα εις νέον της εταιρείας «ΜΕΤΕΜ ΕΜΠΟΡΙΟΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η ΜΕΤΕΜ) που μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία μετά την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ από τη NOVAL PROPERTY, συμφώνως με την διάταξη του άρθρου 12 παρ. 4 του Καταστατικού της Εταιρείας και τα άρθρα 158-163 ν. 4548/2018. Το εν λόγω μέρισμα καταβλήθηκε ολοσχερώς στις 16.09.2021.

26. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τον Ιούλιο 2021, επεστράφη ολοσχερώς στην Εταιρεία ποσό € 2,5 εκατ. το οποίο περιλαμβάνεται στις «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» συνολικού ποσού € 9,5 εκατ.. Η εν λόγω απαίτηση των € 2,5 εκατ. αφορούσε σε προκαταβολή 50% επί φορολογικού προστίμου € 5,3 εκατ. της χρήσης 2012, που είχε επιβληθεί στην εταιρεία ΞΕΝΚΑ ΑΕ (η οποία είχε απορροφηθεί από τη NOVAL ΑΕ την 31.12.2016), ώστε η συγχωνευθείσα εταιρεία NOVAL ΑΕ να δύναται να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες κατά της επιβολής του συγκεκριμένου προστίμου.

Με την υπ' αριθμ. 2/928/14.9.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (αρ. πρωτ. 2229/28.09.2021) δόθηκε παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της NOVAL PROPERTY στο Χρηματιστήριο Αθηνών για ένα έτος και συγκεκριμένα μέχρι τις 15.10.2022. Η εν λόγω παράταση εγκρίθηκε μετά από σχετικό αίτημα της Εταιρείας.

Στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα, η NOVAL PROPERTY εκτιμά ότι θα ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταβίβασης κα θα περιέλθει στην ιδιοκτησία της THE GRID Α.Ε. το ακίνητο που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ., προκειμένου στη συνέχεια να είναι εφικτό να ξεκινήσουν οι προπαρασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη και αξιοποίησή του.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &
Διευθύνων Σύμβουλος

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

Η Επικεφαλής Λογιστηρίου
και Προετοιμασίας
Αναφορών

Μελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ Ξ 352644

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