ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2021 - 31/12/2021)

Απρίλιος 2022

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ *1*

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *5*

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 ..... *6*

Επενδύσεις σε ακίνητα 6
Διαθέσιμα - Δανεισμός 7
Έσοδα από μισθώματα 7
Λειτουργικά Αποτελέσματα 7
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 8
Φόρος Επενδύσεων 8
Κέρδη Χρήσεως 8
Βασικοί Δείκτες 8
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο 9
Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2021) 12
Υποκαταστήματα 13
Ίδιες μετοχές 13
Έρευνα και ανάπτυξη 13
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού 13
Συνδεδεμένα Μέρη 23
Διανομή κερδών 25

(iii) Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης *26*

Εισαγωγή *26*

Επιχειρηματικό Μοντέλο **26**

Προφίλ Εταιρείας **26**

Τομείς δραστηριότητας **26**

Στρατηγική **27**

Περιβαλλοντικά θέματα **28**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών **28**

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές **28**

Περιβαλλοντική πολιτική **28**

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης **31**

Κοινωνικά και εργασιακά θέματα **31**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών **31**

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές **32**

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης **34**

Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου **36**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών **36**

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές **37**

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης **37**

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία **38**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών **38**

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές **38**

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης **38**

Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας **39**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών **39**

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές **39**

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης **40**

Επίδραση της πανδημίας COVID-19 στα μη χρηματοοικονομικά θέματα **40**

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 42

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021 **44**

1 Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης *44*

2 Αποκλίσεις από τις Ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης *44*

3 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών *46*

Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου 46

4 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου *50*

5 Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές της και αξιολόγηση δυνητικών επιπτώσεων στην αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα του υποχρεωτικού ελέγχου, βάσει του Νόμου 4449/2017 *50*

6 Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων *50*

7 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών *51*

Διοικητικό Συμβούλιο 51

Επιτροπές 55

8 Πλήθος μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας που κατέχουν τα μέλη του Δ.Σ. και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την ημερομηνία της παρούσας *74*

9 Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης *74*

Οργανωτική δομή και οργανόγραμμα 74

10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας *76*

11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών *76*

12 Πληροφοριακά συστήματα *78*

13 Σχεδιασμός και παρακολούθηση *78*

14 Λογιστικό πρόγραμμα *78*

15 Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία *78*

16 Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης *78*

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 83

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....92
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 93
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 94
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 95
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ.....96
1. Γενικές πληροφορίες 96
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 98
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 112
4. Διαχείριση κεφαλαίου.....117
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών.....117
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 118
7. Πληροφόρηση κατά Τομέα 119
8. Επενδύσεις σε ακίνητα.....125
9. Ενσώματα πάγια.....130
10. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων.....130
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 131
12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 132
13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....133
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....134
15. Μετοχικό κεφάλαιο.....135
16. Αποθεματικά 135
17. Δάνεια.....136
18. Παράγωγα 139
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 139
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 141
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 141
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 142
23. Δαπάνες προσωπικού 143
24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 143
25. Χρηματοοικονομικό κόστος 144
26. Φόροι.....144
27. Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή 145
28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 145
29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 146
30. Διανομή μερίσματος 147
31. Απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ.....147
32. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών 148
33. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.....148

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση («χρηματοοικονομική πληροφόρηση») της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 Χρήσεως της NOVAL PROPERTY.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της NOVAL PROPERTY, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει και που απαιτούνται βάσει των παραγράφων 7 έως 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 4 παρ. 6-8 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 8 Απριλίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΟ 552181	ΑΔΤ Ξ 352644

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021

(σύμφωνα με τις παραγράφους 6 έως 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην 3η εταιρική χρήση αυτής, από 01.01.2021 έως 31.12.2021 και είναι δωδεκάμηνη. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 6, 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 8/754/14.04.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2021, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε σαράντα τέσσερα ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτίρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. 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 τεσσάρων ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία απέκτησε μέσω αγοράς τρία (3) ακίνητα (δύο οικόπεδα στο Μαρούσι και μία κατοικία στην Κηφισιά) και ένα τέταρτο μέσω της ανωτέρω αναφερόμενης συμμετοχής, ενώ ολοκλήρωσε την πώληση δύο (2) άλλων (μίας μεζονέτας στην Κηφισιά και μίας υπόγειας θέσης στάθμευσης στην Αθήνα).

Η εύλογη αξία του συνόλου των άμεσα κατεχόμενων ακινήτων της Εταιρείας, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2021, ανήλθε σε € 404.453 χιλ.. Το ποσό αυτό, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων διαμορφώνεται σε € 416.293 χιλ.. Εκ της συνολικής αυτής αξίας:

- η αξία των δύο ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία υπολογίστηκε σε € 18.832 χιλ. και αναφέρεται στο δικαίωμα χρήσης αυτών.

- η αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας ανέρχεται σε € 6.052 χιλ..

- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέρχεται σε € 2.926 χιλ.. Το ποσοστό ιδιοχρησιμοποίησης είναι 77,91%. Καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα.

Η συνολική αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία μέσω συμμετοχής ανέρχεται στις 31.12.2021 σε € 35.440 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στο εν λόγω ακίνητο δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές χρησιμοποιώντας τη μέθοδο

της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2021 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. Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, 31.12.2021, οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία και στο σύνολο σχεδόν των εκθέσεων εκτίμησης, οι εκτιμήσεις δεν έχουν γίνει υπό καθεστώς «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Η Εταιρεία, για λόγους συντηρητικότητας, εξακολουθεί να λαμβάνει υπόψη συνθήκες αβεβαιότητας, λόγω της πανδημίας COVID-19. Σε αυτό το πλαίσιο, 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 31.12.2021, 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 31.12.2021 αποτυπώνουν όχι μόνο την ισχυρή θέση της Εταιρείας (2η μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, ήδη από τη σύστασή της), αλλά και τις ισχυρές προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης αυτής.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2021 ανήλθαν σε € 129.092 χιλ., ενώ οι δανειακές υποχρεώσεις αυτής διαμορφώθηκαν σε € 245.428 χιλ.. Εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων, ποσό € 112.295 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 116.969 χιλ. αφορά την έκδοση πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο), μέσω δημόσιας προσφοράς, αρχικού κεφαλαίου € 120 εκατ., για τη χρηματοδότηση πράσινων επενδύσεων της Εταιρείας. Οι λοιπές δανειακές υποχρεώσεις αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση και τις μακροχρόνιες μισθώσεις, συνολικού ποσού € 16.164 χιλ.. Τα υψηλά διαθέσιμα είναι αποτέλεσμα του Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας, το οποίο εκδόθηκε στις 6.12.2021. Σύμφωνα με τον σκοπό και τους όρους χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο, αυτά αναμένεται να χρησιμοποιηθούν στο σύνολό τους σταδιακά, μέχρι τις 31.12.2025.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2021 έως 31.12.2021, ανήλθαν σε € 15.937 χιλ..

Σημειώνεται ότι τα έσοδα από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης είναι αρνητικά επηρεασμένα κατά € 5,2 εκατ. συνεπεία των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων (αναλυτικότερη αναφορά επί του θέματος γίνεται σε διάφορα σημεία της Έκθεσης που ακολουθεί). Από το ανωτέρω αναφερόμενο ποσό της μείωσης € 2,67 εκατ. εισπράχθηκαν με τη μορφή κρατικών αποζημιώσεων, διαμορφώνοντας την καθαρή απώλεια στα ετήσια έσοδα από μισθώματα σε € 2,53 εκατ..

Λαμβανομένων υπόψη των μισθωμάτων και των κρατικών αποζημιώσεων, τα συνολικά έσοδα της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2021 έως 31.12.2021 ανήλθαν σε € 18,6 εκατ..

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2021 ανήλθε σε κέρδη € 36.835 χιλ. και

περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 27.475 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της NOVAL PROPERTY την 31.12.2021 ανήλθαν σε € 1 χιλ..

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 31.12.2021 ανήλθαν σε € 3.430 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 31.12.2021 ανήλθε σε € 429 χιλ..

Κέρδη Χρήσεως

Τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους για την περίοδο από 01.01.2021 έως 31.12.2021 ανέρχονται σε € 35.204 χιλ.. Από το εν λόγω ποσό, € 27.475 χιλ. αφορά σε κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Βασικοί Δείκτες

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

		31/12/2021	31/12/2020
1	**Δείκτης Μόχλευσης**		
	Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	44,6%	29,3%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	43,2%	26,7%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	55,1%	23,9%
	Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	27,9%	27,0%
2	**Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής**		
	Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	1,27	1,14

		31/12/2021	31/12/2020
3	**Συντελεστής λειτουργικού κέρδους**		
	Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	198,0%	19,65%
4	**Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)**		
	Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	5.047	3.818
5	**Προσαρμοσμένο EBITDA**		
	EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	9.651	7.235

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

Η 3η εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY αφορά την περίοδο από 01.01.2021 έως 31.12.2021.

Πανδημία COVID-19

Οι έκτακτες συνθήκες που χαρακτήρισαν το 2020 επικράτησαν και καθόλη τη διάρκεια του 2021. Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής, καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα, διεκόπη για μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση 100% στα μηνιαία μισθώματα κατά τους μήνες αυτούς, με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε, επίσης, υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μισθώματα επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία δεν είχε ανασταλεί, αλλά η δραστηριότητά τους είχε επηρεαστεί σημαντικά από τον COVID-19 (βλ. περαιτέρω ανάλυση σε διάφορες ενότητες της παρούσας κατωτέρω).

Η Εταιρεία ανέπτυξε μηχανισμούς προστασίας του προσωπικού της, σε συμμόρφωση με τις οδηγίες των αρμόδιων αρχών, ενώ παράλληλα παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις επιπτώσεις της κρίσης στη λειτουργία της (βλ. ανάλυση επί του θέματος στο οικείο σημείο στη Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση κατωτέρω).

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. Αποτέλεσμα αυτών ήταν η απρόσκοπτη και με τις μικρότερες κατά το δυνατόν οικονομικές απώλειες λειτουργία της Εταιρείας, ακόμα και υπό τις πρωτόγνωρες και αντίξοες αυτές συνθήκες.

Εισόδημα από πωλήσεις / μισθώσεις

Η επίδραση των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, που αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων, ανήλθε σε καθαρή μείωση των εσόδων από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης κατά ποσό € 2,53 εκατ..

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις ακόλουθες συναλλαγές:

- Στις 2 Απριλίου 2021, 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, 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, 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 Ιουνίου 2021, 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 Α.Ε.», στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετέχει σε ποσοστό 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας) και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, ανακηρύχθηκε με την από 17.02.2021 έκθεση της ειδικής διαχειρίστριας, πλειοδότρια του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «ΕΚΤΑSIS DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ., με συνολικό προσφερόμενο τίμημα € 28.605 χιλ..

Στις 8 Δεκεμβρίου 2021, ολοκληρώθηκε η διαδικασία αγοράς των εν λόγω ακινήτου. Η συγκεκριμένη επένδυση προβλέπει την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 49.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές αειφορίας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης.

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στη «THE GRID Α.Ε.» με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση. Επίσης, αναγνωρίζει στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της εν λόγω επιχείρησης (βλ. σημ. 12 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες).

Νέες Χρηματοδοτήσεις

Τον Φεβρουάριο του 2021, η Εταιρεία σύναψε δύο συμβάσεις βραχυπρόθεσμης χρηματοδότησης [Συμβάσεις Παροχής Πίστωσης δι΄ Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΠΑΑΛ)] με την «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. και λήξης έως 28.02.2022 (συνεπεία σχετικών τροποποιήσεων εντός της κλειόμενης χρήσης). Με 31.12.2021, συνολικό ποσό € 39,75 εκατ. είχε 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 (βλ. μεγαλύτερη ανάλυση στη σημ. 17 Δάνεια).

Στις 06.12.2021, η Εταιρεία προχώρησε επιτυχώς στην έκδοση πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) ύψους € 120 εκατ., εισηγμένου στην κατηγορία των τίτλων σταθερού εισοδήματος στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (έναρξη διαπραγμάτευσης 07.12.2021). Τα συνολικά καθαρά (μετά των εξόδων έκδοσης ποσού € 3,8 εκατ., συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) αντληθέντα κεφάλαια, σύμφωνα με το από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο (Ενότητα Δ, Δ.2 και 4.1.2) θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

- για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας σε σχέση με περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα,

για τη χρηματοδότηση των Πράσινων Επενδύσεων της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο, τα κριτήρια του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και εντός του πλαισίου που προδιαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999.

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

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

- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων 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 πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2021.

- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:

    - Δείκτης Μόχλευσης ≤ 0,60x

    - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό ≤ 0,50x

    - Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού - ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως - εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως

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

Η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τη χρηματοδότησή της, ως αποτέλεσμα των έκτακτων συνθηκών που επικρατούν.

Ρευστότητα

Οι χρηματοδοτικές δραστηριότητες της Εταιρείας υλοποιήθηκαν σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό και όπως περιγράφεται στο σημ. 17 Δάνεια, κατωτέρω.

Στο ίδιο πλαίσιο, από την αρχή της πανδημίας COVID-19 και καθόλη του διάρκεια του 2021, εκτελούνται τα εξής:

(iii) 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.

(iv) Τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα όχι μόνο δεν αυξήθηκαν, αλλά αντιθέτως περιορίστηκαν περαιτέρω με αποτέλεσμα να κυμαίνονται σε ιδιαιτέρως ικανοποιητικά επίπεδα, δεδομένων των συνθηκών.

(v) Οι πληρωμές προγραμματίζονται υπό αυστηρή διαχείριση.

Επιπροσθέτως, εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας. Ακόμα και στο πιο ακραίο σενάριο, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

Εισαγωγή σε οργανωμένη αγορά

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου των ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία όφειλε να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή της, ήτοι έως τον Οκτώβριο του 2021. Λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούσαν κατά τον τελευταίο ενάμιση χρόνο, τόσο στην Ελλάδα όσο και στις διεθνείς αγορές ως απόρροια της πανδημίας και οι οποίες, αναλόγως της εξέλιξης της πανδημίας, μπορούσαν, κατά την εκτίμηση της Εταιρείας, να επηρεάσουν, τόσο άμεσα όσο και έμμεσα και πιθανώς να θέσουν σε κίνδυνο την επιτυχή ολοκλήρωση της εισαγωγής της Εταιρείας στο Χ.Α. εντός της αρχικής προθεσμίας, η Εταιρεία υπέβαλε αίτημα παράτασης της αρχικής προθεσμίας κατά ένα έτος, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2 του Νόμου των ΑΕΕΑΠ.

Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε, με την υπ' αριθμ. 2/928/14.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2022.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2021)

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Στις 31.01.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μέσω των εσόδων του Πράσινου Ομολόγου που εξέδωσε η Εταιρεία στις 6.12.2021. Το εν λόγω δάνειο αφορούσε την αποπεράτωση του κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι «THE BUTTERFLY», το οποίο φέρει πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell σε επίπεδο Gold. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 5,33 εκατ. και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους εκτοκιστικής περιόδου λήξης 31.01.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (i) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

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

Νέες Χρηματοδοτήσεις

Στις 23.02.2022, η Εταιρεία εκταμίευσε ποσό € 4,7 εκατ. από διαθέσιμο όριο της υφιστάμενης Σύμβασης Παροχής Πίστωσης δι΄ Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΠΑΑΛ) με την με την «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (ΕΤΕ).

Στις 28.02.2022, έγινε αναχρηματοδότηση και μετατροπή από βραχυπρόθεσμο σε μακροπρόθεσμο δανεισμό του συνολικού υπολοίπου της ανωτέρω αναφερόμενης ΣΠΠΑΑΛ με την ΕΤΕ (ποσού € 44,45 εκατ.), μέσω της έκδοσης κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (με ημερομηνία 18.02.2022), συνολικού ορίου έως € 69 εκατ. με την ίδια τράπεζα. Η εν λόγω συναλλαγή συνιστά μέρος του αρχικού χρηματοδοτικού σχεδιασμού της Εταιρείας και μέσω αυτής χρηματοδοτήθηκε το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτήθηκαν παλαιότερες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με τρίτη τράπεζα και προβλέπεται περαιτέρω να καλύψει μέρος του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, εκ του

διαθέσιμου ορίου του ομολογιακού δανείου.

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων θα επηρεάσουν τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.

Πανδημία COVID-19

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 διαφοροποίησης που το χαρακτηρίζει (ενδεικτικά, ως προς το είδος, το μέγεθος, την κατάσταση, την τοποθεσία των ακινήτων, κλπ.) και λόγω των αξιόπιστων μισθωτών, καθίσταται πιο ανθεκτικό σε προκλήσεις. Η Εταιρεία εστιάζει στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους της.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει, κατά την 31.12.2021, τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

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

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού

Η ελληνική αγορά ακινήτων το 2021, εξερχόμενη από μία περίοδο διατάραξης της ομαλότητας στην οικονομική δραστηριότητα, όχι μόνο περιόρισε τις απώλειές της, αλλά και επέδειξε γρήγορα αντανακλαστικά ανάκαμψης, ειδικά σε χρήσεις και θέσεις αιχμής. Χαρακτηριστικό των τελευταίων μηνών είναι η δυναμική της αγοράς επενδυτικών επαγγελματικών ακινήτων, όσο και της κατοικίας, σε θέσεις υψηλών προδιαγραφών και προοπτικών. Μετά από ένα παρατεταμένο διάστημα υποτονικής οικοδομικής δραστηριότητας, η ανάπτυξη νέων ακινήτων και η αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος επανέρχονται σταδιακά στο προσκήνιο, με τις επενδύσεις σε προνομιακές θέσεις να καταγραφούν αξιοσημείωτους ρυθμούς μεγέθυνσης και τη ζήτηση νέων στεγαστικών

δανείων να παρουσιάζει κάποιες αρχικές ενδείξεις τόνωσης. [1]

Ειδικότερα, στις τάσεις της χρονιάς διαφαίνεται πως χώροι γραφείων υψηλών προδιαγραφών σε προνομιακές τοποθεσίες, κέντρα logistics και κατοικίες προς μίσθωση, παραμένουν υψηλά στις προτιμήσεις αναφορικά με επενδύσεις-ανάπτυξη. Παράλληλα, το έργο του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, η προώθηση των έργων υποδομών, η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, η λειτουργία του Ταμείου Ανάκαμψης, αλλά και οι ανακοινωθείσες νέες επενδύσεις από πολυεθνικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στους χώρους του φαρμάκου, της τεχνολογίας, του ηλεκτρονικού εμπορίου κ.ά., αναμένεται να έχουν σημαντική θετική επίδραση στην οικοδομική δραστηριότητα. Η ανάπτυξη νέων ακινήτων αναμένεται να διαμορφώσει νέες αγορές υψηλών προδιαγραφών, οι οποίες θα οδηγήσουν πιθανώς σε ανακατατάξεις σημαντικής εμβέλειας στην αγορά τόσο των οικιστικών, όσο και των επαγγελματικών ακινήτων.

Στην **αγορά των κατοικιών**, η τάση αποκλιμάκωσης των ρυθμών αύξησης των αξιών, που καταγράφηκαν με την έναρξη της πανδημίας, αντιστράφηκε το 2021. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τους δείκτες και τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2021, οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) αυξήθηκαν κατά 6,1% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 4,9% το αντίστοιχο διάστημα του 2020. Ειδικότερα, σε ετήσια βάση, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε σταδιακή επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης για το σύνολο της χώρας στα επιμέρους τρίμηνα του 2021 (4,3%, 6,2% και 7,9% για το α΄, β΄ και γ΄ τρίμηνο του 2021, αντίστοιχα). Σε τοπικό επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών διατήρησαν την ετερογένεια στις μεταβολές τους, με σημαντικές αυξήσεις σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές μεταβολές σε άλλες. Πιο συγκεκριμένα, στην αύξηση των τιμών διαμερισμάτων, για το σύνολο της χώρας κατά το εννεάμηνο του 2021, συνέβαλαν σημαντικά οι υψηλοί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, δηλ. την Αθήνα (8,3%) και τη Θεσσαλονίκη (6,3%), καθώς, στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές της χώρας, οι ρυθμοί που καταγράφονται είναι μεν θετικοί, αλλά αρκετά ηπιότεροι (4,2% και 3,5% αντίστοιχα). Οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων το εννεάμηνο του 2021 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 6,2%, ενώ εκείνες των νέων διαμερισμάτων κατά 6,1%.[2]

Παράλληλα, διάφοροι σχετικοί δείκτες αποτυπώνουν τη θετική δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων το 2021. Πιο συγκεκριμένα, η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών το οκτάμηνο του 2021 καταγράφει σημαντικά υψηλούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών (48,9% και 57,7%, αντίστοιχα) σε επίπεδο χώρας και ακόμη υψηλότερους στην Αττική (66,1% και 71,0% αντίστοιχα). Το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό, το οποίο τροφοδότησε την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και εισοδήματος, ειδικά τη διετία 2018-2019, ανέκαμψε κατά τη διάρκεια του εννεαμήνου του 2021 (34,7%, έναντι μείωσης 42,5% την αντίστοιχη περίοδο του 2020), παρά τον περιορισμένο αριθμό αδειών διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων του προγράμματος Golden Visa. Οι επενδύσεις σε κατοικίες συνέχισαν να ενισχύονται το εννεάμηνο του 2021, με σημαντικά υψηλό ετήσιο ρυθμό (34,7%), έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2020 (19,3%), ωστόσο παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Επίσης, οι επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών, όπως αποτυπώνονται στο σχετικό δείκτη του ΙΟΒΕ, ενισχύθηκαν σημαντικά το ενδεκάμηνο του 2021 (47,1% σε σχέση με το αντίστοιχο ενδεκάμηνο του 2020). Επιπλέον, ο αριθμός συναλλαγών αγοραπωλησιών ακινήτων, παρά την επιβράδυνση που καταγράφηκε το 2020, εκτιμάται ότι θα καταγράψει εκ νέου θετικό ρυθμό το 2021, ιδίως εν όψει της εφαρμογής των νέων αναπροσαρμοσμένων αντικειμενικών αξιών από το 2022 και της αναστολής υποχρέωσης υποβολής ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου έως τα τέλη του 2022.[2]

---

[1] *ΠΗΓΗ: ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2021*

[2] *ΠΗΓΗ: ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2021*

Συμπερασματικά, μπορεί να ειπωθεί πως αναμένεται να υπάρξει μία διόρθωση της αγοράς σε διάστημα έξι έως δώδεκα μηνών, ωστόσο, η πίεση στις τιμές των ακινήτων δεν φαίνεται να είναι οριζόντια. Κατοικίες σε περιοχές με σταθερά υψηλή ζήτηση θα είναι πιο ανθεκτικές στην όποια διόρθωση, ενώ στα νεόδμητα ακίνητα καθοριστικό ρόλο θα έχουν τα μέτρα στήριξης προς τους κατασκευαστές, σχετικά με τα ανοικτά δάνεια και την τακτοποίησή τους.

Στην **αγορά επαγγελματικών ακινήτων**, με βάση τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής. Συγκεκριμένα, με βάση τα προσωρινά στοιχεία, το πρώτο εξάμηνο του 2021 αυξήσεις καταγράφηκαν στις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, για το σύνολο της χώρας, κατά 1,4% και 1,1%, αντίστοιχα, σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2020. Για το σύνολο του 2020, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, η μέση ετήσια αύξηση για τα γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας ανήλθε στο 1,2% και 2,5%, αντίστοιχα. Σημειώνεται ότι το σημαντικό ενδιαφέρον ειδικά για την αγορά γραφείων της Αθήνας κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 και η πτώση των αποδόσεων των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αποτυπώνονται στον υψηλό μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης των αντίστοιχων τιμών (3,9%) και την ελαφρώς μικρότερη αύξηση των μισθωμάτων γραφείων (2,6%), μετά από δύο συνεχόμενα εξάμηνα υποχώρησης. [3]

Το επενδυτικό ενδιαφέρον για επαγγελματικά ακίνητα εμφανίζεται αυξημένο, με αρκετά νέα έργα ανάπτυξης και ανακατασκευής να δρομολογούνται και την οικοδομική δραστηριότητα του οκταμήνου του 2021, σε κάποιες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων, να εμφανίζει τα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας δεκαετίας. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την οικοδομική δραστηριότητα, σε ετήσια βάση, καταγράφονται ιδιαίτερα υψηλοί ρυθμοί αύξησης στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή γραφείων (52,2%) και καταστημάτων (68,3%), ενώ αντίστοιχα πολύ υψηλοί ρυθμοί, τόσο σε όρους αριθμού νέων αδειών, όσο και σε όρους όγκου, καταγράφονται σχεδόν στο σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων, γεγονός ενδεικτικό της ενισχυόμενης ζήτησης και της τάσης ανανέωσης του υφιστάμενου αποθέματος.

Στην πλειονότητά τους, τα τρέχοντα έργα ανάπτυξης επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών στοχεύουν πλέον σε ενεργειακά και περιβαλλοντικά βιώσιμες λύσεις. Οι επενδυτές αναζητούν καλύτερες αποδόσεις, ενώ ταυτόχρονα οι χρήστες επιδιώκουν την εξοικονόμηση ενέργειας και αντίστοιχη μείωση του λειτουργικού κόστους. Ακίνητα με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αερισμού, φωτισμού, αυξημένη ενεργειακή αυτονομία και σύγχρονες τεχνολογικά υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα, τόσο στις τρέχουσες υγειονομικές απαιτήσεις, όσο και στις νέες ενεργειακές προκλήσεις. Παράλληλα, νέες διεθνείς τάσεις δημιουργίας "ψηφιακών νομάδων" οδηγούν σε νέες ανάγκες για ανάπτυξη ευέλικτων –μη μόνιμων– εργασιακών χώρων, αλλά και οικιστικών ακινήτων υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, οι οποίες εκτιμάται ότι σταδιακά θα προσελκύσουν μια αναδυόμενη αγορά με εξαιρετικές δυνατότητες για τη χώρα.

Η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από διαφορετικές ταχύτητες. Όπως προκύπτει από τις εκθέσεις αποτίμησης ακινήτων μας, τα ποιοτικά γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεπεράσουν τα 25 €/τ.μ./μήνα και αποδόσεις γύρω στο 6,5%. Τα δε παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία, σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας, δεν μπορούν να ενοικιαστούν με τιμές ανώτερες των 5 €/τ.μ./μήνα. Στον ενδιάμεσο χώρο βρίσκονται τα παλαιά γραφεία σε κεντρικούς οδικούς άξονες, όπου σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περί τα 10 €/τ.μ./μήνα με αποδόσεις γύρω στο 7 -7,5%.

Στην **αγορά των καταστημάτων,** ήδη διακρίνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης μεταξύ διαφόρων υποκατηγοριών, όπως τα μικρά καταστήματα λιανικής, τα

[3] *ΠΗΓΗ: ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2021*

εμπορικά κέντρα, οι μεγάλοι εμπορικοί χώροι (ακίνητα τύπου "big box") και οι υπεραγορές τροφίμων (σούπερ μάρκετ). Παράλληλα, η εξοικείωση με το ηλεκτρονικό εμπόριο που επιτυγχάνεται με ραγδαίους ρυθμούς τον τελευταίο έναν χρόνο και η επιφυλακτικότητα των καταναλωτών να βρεθούν σε κλειστούς χώρους, όπου παρατηρείται μεγάλη προσέλευση πελατών, ενδέχεται να δημιουργήσει περαιτέρω πιέσεις στη ζήτηση και να οδηγήσει σε μεταβολή των απαιτούμενων προδιαγραφών των χώρων καταστημάτων, με αντίστοιχη αύξηση της ζήτησης για αποθηκευτικούς χώρους. Οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι και στη συγκεκριμένη περίπτωση δυσμενέστερες για τις δευτερεύουσες αγορές καταστημάτων.

Στον **τομέα των logistics**, από τα τέλη του 2017 μέχρι και σήμερα, καταγράφηκε σημαντική αναθέρμανση της αγοράς κυρίως για αποθηκευτικά κτίρια σύγχρονων προδιαγραφών (logistics), για τα οποία πραγματοποιήθηκαν και δικαιοπραξίες, παρά για τυπικών προδιαγραφών και μεγάλης ηλικίας καθαρά βιομηχανικά κτίρια. Η πανδημία ευνόησε τα αποθηκευτικά ακίνητα σε σχέση με άλλα είδη ακινήτων, καθώς οι ανάγκες του e-commerce εκτοξεύθηκαν. Ειδικά σε περιοχές κοντά στην Αθήνα (Ασπρόπυργος, Μεσόγεια), υπάρχει αυτή τη στιγμή πολύ μεγάλη κινητικότητα και έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές συναλλαγές. Όπως προκύπτει από τις εκθέσεις αποτίμησης ακινήτων μας, για αποθήκες σύγχρονων προδιαγραφών, με ύψη πάνω από 9 μ. και κοντά σε κόμβο, οι αγοραίες αξίες καταγράφονται αρκετές φορές πάνω από 600-650 €/τ.μ., τα μισθώματα πλησιάζουν τα 5 €/τ.μ./μήνα και οι αποδόσεις κινούνται στο φάσμα 8,0%-8,50%. Συμπεραίνεται, ότι τα κέντρα διανομής (logistics centers) είναι η πιο ευνοημένη κατηγορία ακινήτων, μιας και φαίνεται ότι αυξάνει σημαντικά η ζήτησή τους, λόγω της σημαντικής αύξησης του ηλεκτρονικού εμπορίου στην εποχή του COVID-19. Με βάση την αυξητική πορεία του κλάδου, κρίνεται βέβαιο ότι στο άμεσο μέλλον θα αναπτυχθεί και μία νέα κατηγορία που αφορά στα city logistics, δηλ. πιο μικρά αποθηκευτικά ακίνητα, εντός ορίων του αστικού ιστού.

Όσον αφορά **τον τομέα του τουρισμού**, παρά το δυσμενές 2020, από πλευράς οικονομικών αποτελεσμάτων, η φετινή θερινή σεζόν δείχνει ότι η επαναφορά στα έσοδα του 2019, ιδιαίτερα στα resort hotels, θα είναι πιθανότατα αρκετά πιο γρήγορη απ' ό,τι αναμενόταν. Οι συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν πρόσφατα, σε τιμήματα ιδιαίτερα υψηλά, δείχνουν ότι οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στη δυναμική του ελληνικού τουρισμού. Σημαντικό, δε, είναι το γεγονός ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ αρκετά έτη.

Κατά τους προσεχείς μήνες, με δεδομένο ότι η οικονομία έχει εισέλθει σε πορεία ανάκαμψης, η ελληνική αγορά ακινήτων αναμένεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται. Η σωρευτικά σημαντική πτώση των αξιών και η περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα της τελευταίας δεκαετίας έχουν αναδείξει σημαντικές ευκαιρίες και δυνατότητες, οι οποίες, σε συνδυασμό με τη σταδιακή ενίσχυση των επενδύσεων, την προσπάθεια καταπολέμησης της γραφειοκρατίας μέσω της ψηφιακής αναβάθμισης του κράτους, τη δρομολόγηση και επιτάχυνση σημαντικών έργων υποδομής, τη δυναμική του τουρισμού και την περαιτέρω ανάκαμψη της οικονομίας, αναμένεται να δώσουν πρόσθετη ώθηση στη θετική δυναμική που σταδιακά αναπτύσσει η αγορά ακινήτων. Σημειώνεται, πάντως, ότι εξακολουθούν να υφίστανται παράμετροι αβεβαιότητας, οι οποίες πλέον δεν περιορίζονται στις άμεσες επιπτώσεις από την πανδημία, αλλά σχετίζονται επιπρόσθετα με τη διάρκεια της διατάραξης των διεθνών εφοδιαστικών αλυσίδων, το αυξημένο κόστος ενέργειας και τα αυξημένα κόστη των πρώτων υλών, παράγοντες οι οποίοι, εφόσον παραμείνουν για παρατεταμένη περίοδο, ενδέχεται να ανακόψουν τους ρυθμούς της οικοδομικής δραστηριότητας και να περιορίσουν τις τρέχουσες κεφαλαιακές αποδόσεις της αγοράς ακινήτων.[4]

Επιπρόσθετα, οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις με τον πόλεμο στην Ουκρανία, δημιουργούν μία

[4] *ΠΗΓΗ: ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2021*

αβεβαιότητα στην ελληνική αγορά, ενώ έχουν αρχίσει ήδη να αποτυπώνονται οι πρώτες αναταράξεις στην οικονομία, με συνεχείς ανατιμήσεις στα κόστη ενέργειας, τα οποία συμπαρασύρουν τον ρυθμό αύξησης του πληθωρισμού. Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε περιοχές που λαμβάνει χώρα ο πόλεμος, συνεπώς δεν διατρέχει κάποιο άμεσο κίνδυνο αναφορικά με τα ακίνητά της. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις γεωπολιτικές εξελίξεις και, εφόσον απαιτηθεί, θα προσαρμόσει τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων, με στόχο τον περιορισμό του συγκεκριμένου. Η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κόστους κατασκευής και προσαρμόζει την στρατηγική διαχείρισής του στα έργα ανάπτυξής της. Η αυξητική τάση που παρατηρείται στα μισθώματα κτιρίων και logistics, τα οποία συγκαταλέγονται στους κύριους τομείς δραστηριότητας της Εταιρείας, αναμένεται να εξισορροπήσουν την κατάσταση, απορροφώντας μέρος του αυξημένου κόστους κατασκευής.

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 διαφοροποίησης που το χαρακτηρίζει (ενδεικτικά, ως προς το είδος, το μέγεθος, την κατάσταση, την τοποθεσία των ακινήτων, κλπ.) και λόγω των αξιόπιστων μισθωτών, καθίσταται πιο ανθεκτικό σε προκλήσεις.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

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

α) Αναγνώριση βασικών κινδύνων και μέτρηση/ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και της πιθανότητας εμφάνισής τους, σε σχέση με τη λειτουργία της Εταιρείας.
β) Διαχείριση (δηλαδή άμβλυνση) αυτών των κινδύνων, συνεκτιμώντας τα υφιστάμενα μέσα ελέγχου. Η διαχείριση γίνεται με την επιλογή, την ιεράρχηση και την εφαρμογή κατάλληλων ενεργειών δράσης.
γ) Έλεγχος και παρακολούθηση του εσωτερικού και του εξωτερικού περιβάλλοντος για δυνητική μεταβολή των κινδύνων, διασφαλίζοντας τη συνεχή αποτελεσματική απόκριση σε ό,τι νέο εμφανίζεται, μέσω εφαρμογής ξεχωριστών διαδικασιών, συστημάτων και μηχανισμών.

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

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

- Ως ***λειτουργικός κίνδυνος*** ορίζεται η ζημιά που προκύπτει από ανεπαρκείς ή αποτυχημένες διαδικασίες, πρόσωπα, συστήματα ή εξωτερικά γεγονότα. Οι λειτουργικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν όλους τους κινδύνους που συνδέονται με τις καθημερινές λειτουργίες (π.χ. υγεία & ασφάλεια, περιβάλλον), το νομικό κίνδυνο (αφού αναφέρεται σε διαδικασίες), αλλά όχι τον στρατηγικό κίνδυνο και τον κίνδυνο φήμης.

- Οι ***κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης*** περιλαμβάνουν πιθανές αρνητικές επιπτώσεις (οικονομικής φύσης – πρόστιμα, κυρώσεις και άλλου είδους – αποκλεισμός από τις αγορές κ.λπ.) από τη μη συμμόρφωση με υπάρχοντες κανονισμούς και πρότυπα. Περιλαμβάνονται οι δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και στην επαγγελματική φήμη της Εταιρείας[5], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[6].

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος επιτοκίων

Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια, αλλά προσπαθεί πάντοτε να ακολουθεί τακτικές φυσικής «αντιστάθμισης», δηλ. να αντιστοιχίζει τη διάρκεια (duration) του ενεργητικού και του παθητικού της, ώστε να προστατεύονται από μεταβολές των επιτοκίων. Από την άλλη πλευρά, 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.

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

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 4,2% κατά την τρέχουσα χρήση.

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

(iii) Κίνδυνος Τιμών

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

---

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

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

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

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

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

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

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

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

(v) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

- χαρτοφυλάκιο το οποίο αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα,

εμπορικά κέντρα, αποθηκευτικούς χώρους, τουριστικά, κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,

- μισθωτές πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους οι οποίοι αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,

- μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή αναφορικά με το κτίριο όπου στεγάζεται το ΙΚΕΑ (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 21,22% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,

- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή 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»).

Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Λειτουργίες και τεχνολογία

(i) Κίνδυνος κακής ποιότητας μισθίου

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

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

Τέλος, όλα τα ακίνητά της καλύπτονται –μεταξύ άλλων- από ασφαλιστήρια αστικής ευθύνης έναντι τρίτων για τέτοιου είδους απαιτήσεις, στο πλαίσιο του ελάχιστου ασφαλιστικού περιεχομένου που ισχύει για τα ακίνητα των Α.Ε.Ε.Α.Π.

(ii) Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

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

Η ανάγκη για τον επαρκή εντοπισμό των ελλείψεων που ενδεχομένως εγκυμονούν κινδύνους, για την αξιολόγηση των υφιστάμενων μέσων ελέγχου και για τον προσδιορισμό των ενεργειών μείωσης του κινδύνου είναι μια διαδικασία συνεχής που λαμβάνει υπόψη το διαρκώς μεταβαλλόμενο τοπίο

απειλών, ελέγχου και κανονισμών. Ο συνεχής προσδιορισμός και η εφαρμογή κατάλληλων και ανάλογων ελεγκτικών μηχανισμών που περιορίζουν την έκθεση στις προαναφερόμενες απειλές έχουν ζωτική σημασία, τόσο για την ακεραιότητα των πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας, όσο και έναντι κάθε νομικής απαίτησης.

Η μητρική εταιρεία της NOVAL PROPERTY (Viohalco) διεξήγαγε μελέτη διαφορών (gap analysis) για τον κίνδυνο πληροφορικής και την ασφάλεια της πληροφορίας, προκειμένου να συμμορφωθεί με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων 2016/679 της ΕΕ (GDPR). Παράλληλα, αξιοποιούνται τα ευρήματα της μελέτης, ώστε να βελτιωθεί η θέση της, αλλά και η θέση των θυγατρικών της, έναντι του κινδύνου πληροφορικών συστημάτων, πέραν των απαιτήσεων του συγκεκριμένου Κανονισμού.

Η Εταιρεία για τη διαχείριση των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 και θέτοντας ως προτεραιότητά της την υγεία και ασφάλεια του ανθρώπινου δυναμικού, των προμηθευτών και συνεργατών της, εφάρμοσε μέτρα απομακρυσμένης εργασίας του προσωπικού της τα οποία διασφάλισαν τη συνέχεια λειτουργίας της με τις ελάχιστες δυνατόν επιπτώσεις, σύμφωνα με τις συστάσεις των αρχών υγείας και των διεθνών πρωτοκόλλων για την αντιμετώπιση της πανδημίας.

Η Εταιρεία, για την ασφαλή απομακρυσμένη πρόσβαση του προσωπικού στα πληροφοριακά της συστήματα, έλαβε τα εξής μέτρα:

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

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

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

δ) αποφυγή αποθήκευσης αρχείων σε υπηρεσίες διαδικτυακής αποθήκευσης (cloud).

Εκτός από τη χρήση κλαδικών προτύπων για την προστασία δεδομένων και συστημάτων, η Εταιρεία στρέφεται στις υπηρεσίες της Teka Systems (θυγατρικής της Viohalco), που ασχολείται με την υλοποίηση, εξατομίκευση και υποστήριξη συστημάτων πληροφορικής. Η Teka είναι το επίσημο κέντρο εξυπηρέτησης εφαρμογών της Viohalco και των θυγατρικών της και προσφέρει εξατομικευμένες εφαρμογές και υποστήριξη λογισμικού στην Εταιρεία, όποτε αυτό είναι απαραίτητο.

(iii) Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

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

Την 17η Ιουλίου 2020, δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Α' 136/17-07-2020 ο «Νόμος 4706/2020 αναφορικά με την Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις», ο οποίος τέθηκε σε ισχύ τον Ιούλιο του 2021. Η Εταιρεία ανταποκρινόμενη στις απαιτήσεις του νομοθετικού πλαισίου, τηρώντας παράλληλα το υφιστάμενο όπως προβλέπεται από τον ν. 4449/2017, της Απόφασης 5/204/2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Ν. 4548/2018, προχώρησε στην επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της, συμπεριλαμβανομένης της υιοθέτησης από το Διοικητικό

Συμβούλιο του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος έχει δημοσιευθεί από τον ΕΣΕΔ

https://ecgi.global/sites/default/files//codes/documents/hellenic_cg_code_oct2013_gr.pdf

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

Πρόσθετα στοιχεία παρέχονται στην ενότητα «Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» της παρούσας Έκθεσης.

Στρατηγικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος χώρας

Οι δυσμενείς πολιτικές συνθήκες μπορεί εύκολα να απειλήσουν τους πόρους και τις μελλοντικές ταμειακές ροές σε κάποια χώρα, όπου είτε η εκάστοτε εταιρεία έχει πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις, είτε στην οποία έχει συναλλακτικές δραστηριότητες στο πλαίσιο των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει περιορισμένη έκθεση στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς εκ του συνόλου των επενδυτικών της ακινήτων, μόνο ένα βρίσκεται εκτός Ελλάδας και συγκεκριμένα στη Βουλγαρία.

Παρ' όλ' αυτά, οι εξελίξεις στο διεθνές και εγχώριο περιβάλλον παρακολουθούνται στενά και σε συνεχή βάση από την Εταιρεία, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαμόρφωση της επιχειρηματικής/επενδυτικής στρατηγικής και των πολιτικών διαχείρισης κινδύνων.

(ii) Κίνδυνος κλάδου

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

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

(iii) Κίνδυνος ανταγωνισμού

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

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

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

Η Επενδυτική Στρατηγική της Εταιρείας περιλαμβάνει όχι μόνο ακίνητα τρίτων, τα οποία μπορεί να διεκδικούνται στην αγορά από το ανταγωνισμό, αλλά σημαντικό αριθμό ακινήτων του

χαρτοφυλακίου της τα οποία προσφέρουν προοπτικές βέλτιστης αξιοποίησης ή περαιτέρω ανάπτυξης. Αυτό δίνει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να διεκδικεί ακίνητα τρίτων σε τιμές που ταιριάζουν με το επενδυτικό προφίλ της και, ταυτόχρονα, να σχεδιάζει την ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων της στη βάση των πιο πρόσφατων ή μελλοντικών αναγκών και τάσεων της αγοράς.

(iv) Περιβαλλοντικός Κίνδυνος

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

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

Η Εταιρεία έχει αναλάβει δέσμευση να βελτιώνει συνεχώς την ενεργειακή της απόδοση υλοποιώντας προγράμματα αποδοτικής χρήσης ενέργειας, καθώς και να επιθεωρεί τακτικά τις επιδόσεις της στοχεύοντας στη συνεχή βελτίωσή της στον τομέα αυτό. Σε αυτό το πλαίσιο, έχει υιοθετήσει πράσινη επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση πιστοποιημένων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης κτιρίων, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων.

Συνδεδεμένα Μέρη

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

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

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

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

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

(i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών,

(ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών,

(iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων,

(iv) Μισθώσεις,

(v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων,

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

(vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων,

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

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

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

(i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας,

(ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:

(α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο,

(β) Κατηγορία Συναλλαγής.

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

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2021:

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία

	31/12/2021	31/12/2020
Πωλήσεις υπηρεσιών	211.830	251.703
Αγορές παγίων	731.289	-

	31/12/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	-	167.734
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	(16.985)	(284.191)

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2021	31/12/2020
Πωλήσεις αγαθών	5.487	69.390
Πωλήσεις υπηρεσιών	4.309.207	3.658.460
Αγορές υπηρεσιών	2.272.989	1.368.206
Αγορές παγίων	27.137	-

	31/12/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	33.927	241.023
Υποχρεώσεις	159.527	612.872
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	343.239	251.659

	31/12/2021	31/12/2020
Αμοιβές Δ.Σ., Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.003.926	670.760

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

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

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις, η Εταιρεία υποχρεούται (άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013) να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 4548/2018 ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης, εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα, εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018.

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2021, η Εταιρεία προτίθεται να προτείνει τη διανομή μερίσματος, το οποίο θα αποφασιστεί κατά τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, ως ανωτέρω αναφέρεται.

(iii) Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Η παρούσα Έκθεση (Κατάσταση) Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης περιέχει πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο διαχείρισης και τις επιδόσεις της Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία NOVAL PROPERTY (εφεξής «NOVAL PROPERTY» ή «η Εταιρεία») στις ακόλουθες θεματικές πτυχές, όπως αυτές ορίζονται στην ενότητα 7 «Έκθεση (Κατάσταση) Μη χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» της εγκυκλίου 62784/2017, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 151 και 154 του Ν. 4548/2018. Ειδικότερα, παρέχεται πληροφόρηση για:

- περιβαλλοντικά θέματα,
- κοινωνικά και εργασιακά θέματα,
- τον σεβασμό των δικαιωμάτων του ανθρώπου,
- την καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία,
- ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας.

Πλέον των ανωτέρω, στην παρούσα Έκθεση (Κατάσταση) περιλαμβάνεται και η θεματική πτυχή «Επίδραση της πανδημίας του COVID-19 στα μη χρηματοοικονομικά θέματα».

Στη συνέχεια της Έκθεσης (Κατάστασης) παρουσιάζονται πληροφορίες σχετικά με το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας, τις πολιτικές δέουσας επιμέλειας που η Εταιρεία εφαρμόζει για τον εντοπισμό, την πρόληψη και τον μετριασμό των υφιστάμενων και δυνητικών δυσμενών επιπτώσεων αναφορικά με τις παραπάνω θεματικές ενότητες, τα αποτελέσματα των εν λόγω πολιτικών, καθώς και την πολιτική κινδύνων και διαχείρισης αυτών από την Εταιρεία. Το περιεχόμενο της παρούσας Έκθεσης (Κατάστασης) μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης έχει συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τα Πρότυπα GRI.

Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση (Κατάσταση) αφορά στη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Επιχειρηματικό Μοντέλο

Προφίλ Εταιρείας
Η NOVAL PROPERTY είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.) και δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Η NOVAL PROPERTY έχει ως κύριο στόχο τη βέλτιστη αξιοποίηση των ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της και την ανάπτυξη νέων ακινήτων, τα οποία θα περιέλθουν στην κατοχή αυτής. Η Εταιρεία κατέχει σημαντικό χαρτοφυλάκιο εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων, κυρίως στην Ελλάδα, αλλά και στο εξωτερικό (Βουλγαρία). Τα πιο σημαντικά ακίνητα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, γραφεία, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, αποθήκες, καθώς και οικόπεδα για μελλοντική αξιοποίηση.

Η NOVAL PROPERTY μέσω των δραστηριοτήτων της δημιουργεί αξία τόσο για τους Μετόχους και πελάτες της, όσο και για τους εργαζόμενους και την ευρύτερη οικονομία και κοινωνία. Η προστιθέμενη αξία που παράγεται από τις δραστηριότητές της επιστρέφει σε μεγάλο βαθμό στα ενδιαφερόμενα μέρη της.

Τομείς δραστηριότητας
Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Το χαρτοφυλάκιο της NOVAL PROPERTY, αποτελείται από τις παρακάτω κατηγορίες ακινήτων:

- Κτίρια γραφείων
- Εμπορικά ακίνητα (εμπορικά κέντρα/πάρκα)
- Τουριστικά ακίνητα (Ξενοδοχειακές μονάδες, κτίρια επιπλωμένων διαμερισμάτων)
- Βιομηχανικά ακίνητα & εμπορικές αποθήκες
- Οικιστικά ακίνητα
- Λοιπά ακίνητα (οικόπεδα, γήπεδα)

Οι επενδύσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως στην αξιοποίηση και ανάπτυξη του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της και νέων ακινήτων.

Στρατηγική
Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας στοχεύει στη δημιουργία προστιθέμενης αξίας για τους Μετόχους της μέσω, μεταξύ άλλων:

- της αποτελεσματικής διαχείρισης και περαιτέρω αξιοποίησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της,
- της ενίσχυσης και του εμπλουτισμού του χαρτοφυλακίου της με υψηλής ποιότητας νέα ακίνητα, διαφόρων εμπορικών χρήσεων, και
- του σχεδιασμού και υλοποίησης έργων αξιοποίησης και ανάπλασης ακινήτων σε σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις, με διεθνείς προδιαγραφές βιωσιμότητας σε σχέση με το περιβάλλον και τις τοπικές κοινωνίες.

Μέσω του στρατηγικού και επενδυτικού πλάνου ανάπτυξής της, η Εταιρεία στοχεύει στην ενίσχυση και στον εμπλουτισμό του χαρτοφυλακίου της με έμφαση στην απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση ή/και ανακαίνιση ακινήτων, κατά κύριο λόγο, σε κατηγορίες ακινήτων όπως κτίρια γραφείων με πιστοποίηση LEED ή/και BREEAM, έργα αστικής ανάπλασης μικτής χρήσης, τουριστικά καταλύματα, κέντρα logistics και οικιστικά. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία προέβη το 2021 στην έκδοση Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) με κύριο στόχο την χρηματοδότηση «πράσινων» επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και δευτερευόντως την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται με τέτοιες επενδύσεις.

Η NOVAL PROPERTY προχώρησε στη σύνταξη της 1ης Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης για το οικονομικό έτος 2021, σύμφωνα με τα Πρότυπα GRI, με στόχο να επικοινωνήσει τη στρατηγική, τα προγράμματα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Στο πλαίσιο αυτό, η NOVAL PROPERTY διενήργησε εντός του 2021 ανάλυση ουσιαστικότητας, σύμφωνα με τα Πρότυπα GRI, με σκοπό να αποτυπώσει τα ουσιαστικά θέματα μέσα από την αξιολόγηση των θετικών και αρνητικών επιδράσεων της Εταιρείας στο περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία. Στην ανάλυση ουσιαστικότητας συμμετείχαν μέλη από τις βασικότερες ομάδες ενδιαφερόμενων μερών, όπως αναφέρονται παρακάτω:

- Μέλη Δ.Σ. και Επιτροπών
- Μέτοχοι
- Εργαζόμενοι
- Πελάτες και Μισθωτές
- Κράτος και Ρυθμιστικές Αρχές
- Συνεργάτες και Προμηθευτές
- Επενδυτική Κοινότητα
- Επιχειρηματική Κοινότητα

Τα θέματα που αναδείχτηκαν από την ανάλυση ουσιαστικότητας ως ουσιαστικά είναι:

- Άμεση οικονομική αξία
- Έμμεση οικονομική αξία
- Απασχόληση
- Κλίμα
- Οικοσυστημικές υπηρεσίες

Περιβαλλοντικά θέματα

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών
Η NOVAL PROPERTY, στα πλαίσια της δραστηριοποίησής της στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, έχει λειτουργικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και η επίπτωσή της στο περιβάλλον είναι μέσω των κατασκευαστικών έργων τα οποία πραγματοποιεί και της διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες μπορεί να έχουν τόσο άμεσες, όσο και έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Οι πτυχές των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της δημιουργούν περιβαλλοντικές επιδράσεις, τόσο θετικές όσο και αρνητικές, οι οποίες αφορούν στους εξής πυλώνες:

- Κλίμα
- Βιοποικιλότητα και Οικοσύστημα
- Οικοσυστημικές υπηρεσίες
- Υδατικοί πόροι
- Έδαφος

Από τους παραπάνω πυλώνες, σύμφωνα με την ανάλυση ουσιαστικότητας που πραγματοποιήθηκε, το κλίμα και οι οικοσυστημικές υπηρεσίες αναγνωρίστηκαν ως θέματα τα οποία έχουν ουσιαστική σημασία για την Εταιρεία. Παρόλ' αυτά, η NOVAL PROPERTY εστιάζει και διαχειρίζεται επιπλέον θέματα, συμπεριλαμβανομένων της διαχείρισης του νερού και των αποβλήτων.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

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

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία:

- Αναπτύσσει πολιτικές και πρακτικές, οι οποίες αυξάνουν την ενημέρωση σε θέματα περιβαλλοντικής βιωσιμότητας και ενθαρρύνει το προσωπικό και τους μισθωτές της να συνεισφέρουν στη βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων.
- Ενθαρρύνει τους προμηθευτές αγαθών και υπηρεσιών με τους οποίους συνεργάζεται για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων της επιχειρηματικής τους λειτουργίας στο περιβάλλον και μεριμνά, ώστε οι συνεργάτες της να διαθέτουν τις απαραίτητες πιστοποιήσεις σχετικές με τη περιβαλλοντική διαχείριση.

- Λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές πτυχές ως μέρος της επενδυτικής της στρατηγικής και εφαρμόζει τις αρχές βέλτιστης περιβαλλοντικής πρακτικής στον σχεδιασμό, στην ανάπτυξη, στην ανακαίνιση και στον εξοπλισμό των κτιρίων της, θέτοντας τα περιβαλλοντικά θέματα και την περιβαλλοντική προστασία ως κεντρικό άξονα της επιχειρηματικής της στρατηγικής.

Τον Δεκέμβριο του 2021, η Εταιρεία υιοθέτησε Περιβαλλοντική Πολιτική μέσα από την οποία, μεταξύ άλλων, έχει αναλάβει τη δέσμευση να λειτουργεί υπεύθυνα, με σκοπό την ελαχιστοποίηση των πιθανών επιπτώσεων στο περιβάλλον και τη βιοποικιλότητα, καθώς και να θεσπίζει και να τηρεί μηχανισμούς για την παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και κινδύνων, να τους διαχειρίζεται και να θέτει στόχους για τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της.

Η NOVAL PROPERTY εστιάζει στη διατήρηση και στην ενίσχυση των βιώσιμων και περιβαλλοντικά εύλογων πρακτικών που καθοδηγούν την αναπτυξιακή της στρατηγική και την προσέγγισή της στην καινοτομία. Η κατανόηση των προσδοκιών των ενδιαφερόμενων μερών της, σχετικά με τους κινδύνους και τις ευκαιρίες που συνδέονται με περιβαλλοντικά και κοινωνικά θέματα, είναι πολύ σημαντική για την Εταιρεία.

Ενέργεια

Η Εταιρεία δεσμεύεται να βελτιώνει συνεχώς την ενεργειακή της απόδοσή, υλοποιώντας προγράμματα αποδοτικής χρήσης ενέργειας, καθώς και να επιθεωρεί τακτικά τις επιδόσεις της στοχεύοντας στη συνεχή βελτίωσή της στον τομέα αυτό. Σε αυτό το πλαίσιο, έχει υιοθετήσει πράσινη επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση πιστοποιημένων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης κτιρίων, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων. Σε αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία εξέδωσε τον Δεκέμβριο του 2021 Πράσινο Ομόλογο ύψους € 120 εκατ., το οποίο διαπραγματεύεται στην Αγορά Εταιρικών Ομολόγων του Χρηματιστηρίου Αθηνών, επιδεικνύοντας την υπεύθυνη στάση της για μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της, προσελκύοντας επενδυτές οι οποίοι αποσκοπούν τα κεφάλαιά τους να κατευθυνθούν στη βιώσιμη/πράσινη ανάπτυξη. Παράλληλα, σε αρκετά ακίνητα του χαρτοφυλακίου της, κυρίως εμπορικά κέντρα και κτίρια γραφείων, έχουν εγκατασταθεί συστήματα καταγραφής της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου, μέσω των οποίων πραγματοποιείται συνεχής έλεγχος της λειτουργίας του μηχανολογικού και ηλεκτρικού εξοπλισμού των κτιρίων και των ενεργειακών καταναλώσεων, με σκοπό την αποτελεσματικότερη λειτουργία τους και τη μείωση των ενεργειακών καταναλώσεων και φορτίων.

Η Εταιρεία διαθέτει ήδη στο χαρτοφυλάκιό της δύο (2) πιστοποιημένα κτίρια κατά LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT» στη Λ. Κηφισίας, σε επίπεδο Platinum κατά LEED, καθώς και το κτίριο γραφείων «THE BUTTERFLY» στο Χαλάνδρι, σε επίπεδο Gold. Τα κτίρια είναι εξοπλισμένα με μοντέρνα, χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης συστήματα ψύξης, θέρμανσης και φωτισμού, καθώς και με αυτόματα συστήματα καταγραφής ενεργειακής απόδοσης BMS (Building Management System), για αναγνώριση προβλημάτων και λήψη διορθωτικών μέτρων.

Εκπομπές

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές δραστηριότητές της επιδρούν στην κλιματική αλλαγή και δεσμεύεται να συμμετέχει σε πρωτοβουλίες σε κλαδικό επίπεδο με σκοπό τη θέσπιση ενός προγράμματος μείωσης εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, που θα αφορά σε όλη την αλυσίδα αξίας, καθώς και να εμπλέκει για το σκοπό αυτό όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη της. Σε αυτή την κατεύθυνση, έχει υιοθετήσει πολιτική για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή, θέτοντας σε προτεραιότητα την ανάπτυξη στρατηγικής για την αποτελεσματική καταγραφή και μείωση του

ανθρακικού της αποτυπώματος στις άμεσες και έμμεσες λειτουργίες των επενδύσεών της. Η Εταιρεία έχει επίσης προχωρήσει στον υπολογισμό του αποτυπώματος άνθρακα, καλύπτοντας τις άμεσες και έμμεσες εκπομπές της από την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας.

Νερό

Η NOVAL PROPERTY δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ορθολογική διαχείριση του νερού και των υγρών αποβλήτων. Με άξονα την υιοθέτηση πρακτικών βιώσιμης ανάπτυξης, προωθεί την αξιοποίηση εναλλακτικών πηγών νερού, για την κάλυψη μη πόσιμων αναγκών. Προς αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία παρακολουθεί τις καταναλώσεις του νερού και λαμβάνει μέτρα για τον περιορισμό και την αποφυγή διαρροών, ενώ παράλληλα επενδύει σε εξοπλισμό εξοικονόμησης νερού. Επιπλέον, η Εταιρεία υλοποιεί τη σύνδεση των ακινήτων της με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, ενώ όπου αυτό δεν είναι εφικτό, λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή υδατικής ρύπανσης. Τέλος, στα κτίρια γραφείων «THE ORBIT» στη Λ. Κηφισίας και «THE BUTTERFLY» στο Χαλάνδρι, τα οποία έχουν λάβει περιβαλλοντική πιστοποίηση Platinum και Gold κατά LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) αντίστοιχα, επιτυγχάνεται επαναχρησιμοποίηση βρόχινου και γκρι νερού, για την κάλυψη αρδευτικών αναγκών, αλλά και για λόγους πυρόσβεσης.

Απόβλητα

Η NOVAL PROPERTY δεσμεύεται να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις των ακινήτων της στο φυσικό περιβάλλον, συμπεριλαμβανομένης της μείωσης του όγκου των αποβλήτων, μέσω της πρόληψης, της μείωσης, της ανακύκλωσης και της επαναχρησιμοποίησης. Αναγνωρίζει τη σημασία των αρχών κυκλικής οικονομίας και, ως εκ τούτου, στοχεύει στην ελαχιστοποίηση της διάθεσης αποβλήτων σε χώρους υγειονομικής ταφής σε ολόκληρο το χαρτοφυλάκιό της. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία δεσμεύεται:

- να ελαχιστοποιήσει τη διάθεση αποβλήτων σε χώρους υγειονομικής ταφής, όπου είναι δυνατόν.
- να μειώσει, όσο το δυνατόν περισσότερο, τη χρήση χαρτιού στα κεντρικά γραφεία.
- να διασφαλίσει τη βελτίωση της συλλογής δεδομένων από όλα τα ακίνητα.

Με απώτερο σκοπό την ορθολογική περιβαλλοντική προσέγγιση για την ασφαλή διαχείριση των αποβλήτων, τα ανάλογα τμήματα διαχείρισης συνεργάζονται με κατάλληλα αδειοδοτημένες εταιρείες διαχείρισης και επεξεργασίας αποβλήτων, παρακολουθώντας τους ετήσιους όγκους παραγωγής και τις μεθόδους διάθεσης σε όλο το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της.

Επιπλέον, στο πλαίσιο της ελαχιστοποίησης των αποβλήτων προς υγειονομική ταφή, η Εταιρεία αναλαμβάνει πρωτοβουλίες για την ενίσχυση της ανακύκλωσης μη επικίνδυνων αποβλήτων. Οι ποσότητες μη επικίνδυνων απορριμμάτων υφίστανται χωριστή διαλογή και διαχείριση από τους αδειοδοτημένους συνεργάτες, η οποία εξαρτάται από το συγκεκριμένο είδος αποβλήτων. Με στόχο τη βελτίωση του τρόπου με τον οποίο διαχειρίζεται τα απόβλητά της, με μέριμνα της Εταιρείας, οι μισθωτές ενημερώνονται και παρακινούνται για την ορθή διαχείριση και ανακύκλωση των αποβλήτων τα οποία παράγουν στα μίσθια. Πιο αναλυτικά, παρέχει σαφείς οδηγίες στους μισθωτές σχετικά με τη συλλογή και την ασφαλή αποθήκευσή τους, ώστε να μπορούν να οδηγηθούν προς ανακύκλωση. Η Εταιρεία αξιολογεί, επίσης, το επίπεδο κινδύνου το οποίο έχουν τα ακίνητά της όσον αφορά της διαχείριση ποσοτήτων αμιάντου που ίσως προκύψουν κατά τη φάση ανακατασκευής τους.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

[GRI 302-1, 302-3]

Ενέργεια

	Σύνολο ακινήτων	Γραφεία	Εμπορικά	Ξενοδοχεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Μεικτή χρήση	Κεντρικά Γραφεία
Ηλεκτρική ενέργεια (MWh)	23.021,50	2.817,72	10.935,41	1.890,31	4,339.78	2.804,76	233.51
Φυσικό αέριο (MWh)	1.251,30	543,68	0,00	707,63	0,00	0,00	0.00
Συνολική ενέργεια (MWh)	**24.272,81**	**3.361,40**	**10.935,41**	**2.597,94**	**4,339.78**	**2.804,76**	**233,51**
Ενεργειακή ένταση (kWh/m2/έτος)	**73,13**	**168,04**	**89,16**	**99,52**	**39.09**	**57,34**	**139,82**

Εκπομπές

[GRI 305-1, 305-2]

	Σύνολο ακινήτων	Γραφεία	Εμπορικά	Ξενοδοχεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Μεικτή χρήση	Κεντρικά Γραφεία
Πεδίο Εκπομπών1 ($tnCO_2eq$)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πεδίο Εκπομπών 2 ($tnCO_2eq$)*	2.759,30	645,99	999,81	10,22	278,34	710,43	114,52
Σύνολο εκπομπών (tnCO2eq)	11.211,15	1.419,26	5.119,32	1.054,38	2.128,23	1.375,45	114,52
Ποσοστό εκπομπών Πεδίου 3 (%)	76%	54%	80%	99%	87%	48%	-

*τόνοι ισοδύναμου διοξειδίου του άνθρακα (tons of carbon dioxide equivalent)

Νερό

[GRI 303-5]

	Σύνολο ακινήτων	Γραφεία	Εμπορικά	Ξενοδοχεία	Βιομηχανία	Μεικτή χρήση	Κεντρικά Γραφεία
Κατανάλωση νερού (m^3)	45.324,44	10.244,14	11.101,97	19.086,77	219,49	3.922,31	749,76

Κοινωνικά και εργασιακά θέματα

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει την εθνική και ενωσιακή εργατική νομοθεσία, η οποία αφορά τα εργασιακά θέματα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους οι οποίοι συνδέονται με κοινωνικά και εργασιακά θέματα, όπως η ορθή διαχείριση του ανθρώπινου δυναμικού, η διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας στον χώρο εργασίας, η κατάρτιση και η εκπαίδευση των εργαζομένων, η ασφάλεια των μισθωτών, η υποστήριξη ευπαθών ομάδων και η ανάπτυξη σχέσεων με την τοπική κοινωνία.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τον κίνδυνο που ενδέχεται να υπάρχει για τις τοπικές κοινωνίες από τις δραστηριότητές της, ο οποίος μπορεί να επηρεάσει το κοινωνικό κεφάλαιο με πιθανές επιπτώσεις στην τοπική απασχόληση και στην κοινωνική ευημερία των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται ή για στις τοπικές κοινωνίες, γενικότερα.

Η NOVAL PROPERTY αναγνωρίζει την αξία που δημιουργείται από το ανθρώπινο κεφαλαίο, την οποία θεωρεί καθοριστική για την υψηλή παραγωγικότητα, την επίδοσή της και την επίτευξη ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος. Στο πλαίσιο αυτό, επιδιώκει την αξιοποίηση -στο μέγιστο των δυνατοτήτων- του υφιστάμενου προσωπικού, την εκπαίδευσή του, τη διατήρηση ταλέντων, την περαιτέρω στελέχωση των υπηρεσιών της με νέους εργαζομένους, καθώς και τη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειάς του. Επιπλέον, η Διοίκηση προωθεί με διάφορους τρόπους την ενίσχυση των μέτρων πολιτικής κατά των διακρίσεων, όπως ειδικότερα γίνεται αναφορά ακολούθως.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Η Εταιρεία απασχολεί εξειδικευμένο στελεχιακό δυναμικό, προκειμένου να παρέχει υψηλού επιπέδου υπηρεσίες στους πελάτες και συνεργάτες της. Η διατήρηση και συνεχής ανάπτυξη και εκπαίδευση των εργαζομένων της αποτελεί αδιαπραγμάτευτη προτεραιότητα.

Οι πολιτικές και οι πρωτοβουλίες της NOVAL PROPERTY για το ανθρώπινο δυναμικό αποσκοπούν στην αποτελεσματική προσέλκυση, ανάπτυξη και διατήρηση των εργαζομένων της. Σταθερά προσανατολισμένη στις ανθρώπινες αξίες, η Εταιρεία επιδιώκει να εφαρμόζει υπεύθυνες εργασιακές πρακτικές, εστιάζοντας σε σημαντικά θέματα όπως:

- η διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων και των μισθωτών της,
- η διαμόρφωση ενός εργασιακού περιβάλλοντος δίκαιης ανταμοιβής, με σεβασμό στα ανθρώπινα δικαιώματα και τη διαφορετικότητα,
- η διατήρηση των θέσεων εργασίας,
- η παροχή ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους,
- η εφαρμογή αντικειμενικών συστημάτων αξιολόγησης,
- η συνεχής εκπαίδευση και κατάρτιση των εργαζομένων της,
- η παροχή πρόσθετων παροχών.

Η πολιτική και τα αντίστοιχα συστήματα αμοιβών και παροχών έχουν αναπτυχθεί με σκοπό την προσέλκυση, απασχόληση και διατήρηση έμπειρου προσωπικού το οποίο διαθέτει τις αναγκαίες ικανότητες και δεξιότητες που οδηγούν στη βελτιστοποίηση της ατομικής, αλλά και κατ' επέκταση, της συνολικής απόδοσης. Η αμοιβή κάθε εργαζόμενου αντανακλά το μορφωτικό επίπεδο, την επαγγελματική εμπειρία, την ευθύνη, αλλά και την αξία/βαρύτητα της θέσης στην αγορά εργασίας και την Εταιρεία. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο ανταμοιβής και ικανοποίησης των εργαζομένων, η Εταιρεία προσφέρει μία σειρά από πρόσθετες παροχές.

Εργασιακά θέματα

Υγεία και ασφάλεια εργαζομένων και μισθωτών

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας είναι η διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων και μισθωτών της. Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ευθύνη της ως προς τη διασφάλιση ασφαλούς χώρου εργασίας και τη σημασία της συνεργασίας μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων προς αυτή την κατεύθυνση. Σε αυτό το πλαίσιο, οι δραστηριότητες της NOVAL PROPERTY συμμορφώνονται με τους

εθνικούς και ενωσιακούς κανονισμούς για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, τόσο κατά τη λειτουργία των γραφείων της, όσο και κατά την κατασκευή νέων ή την ανακαίνιση υφιστάμενων κτιρίων, η οποία διασφαλίζεται από τις συμβάσεις με τους εκάστοτε κατασκευαστές/εργολάβους. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με Τεχνικούς Ασφαλείας, οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας, τα εμπορικά κέντρα, καθώς και τα κτίρια στα οποία απασχολείται προσωπικό της. Η NOVAL PROPERTY λαμβάνει κάθε δυνατό μέτρο για την προστασία των εργαζομένων και επισκεπτών της και σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης ή κρίσεων.

Στο πλαίσιο αυτό, το 2021 καταρτίστηκε και τέθηκε σε εφαρμογή Πολιτική Υγείας και Ασφάλειας της οποίας βασική μέριμνα είναι «Κανένα ατύχημα και καμία επαγγελματική ασθένεια». Οι εργαζόμενοι και επιχειρηματικοί συνεργάτες δεσμεύονται για την προστασία της Υγείας και Ασφάλειας «παντού και πάντα», ως προϋπόθεση για τη συνεχιζόμενη απασχόληση και συνεργασία μαζί τους.

Συνεχής εκπαίδευση και ανάπτυξη των εργαζομένων

Η NOVAL PROPERTY πιστεύει ότι η επαγγελματική κατάρτιση και ανάπτυξη ωφελεί τόσο το άτομο, όσο και την Εταιρεία, συνεισφέροντας στην επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της. Στα σχετικά οφέλη περιλαμβάνονται:

- Υψηλά πρότυπα εργασιακής απόδοσης
- Καλύτερη κατανόηση και εκτίμηση παραγόντων που επηρεάζουν την εργασιακή απόδοση
- Διαμόρφωση κοινών ιδεών και διάχυση καλών πρακτικών
- Αποτελεσματική διαχείριση και εφαρμογή των αλλαγών
- Διαμόρφωση ισχυρών και αποτελεσματικών ομάδων σε εργασιακά πλαίσια
- Αυξημένη παροχή κινήτρων και ικανοποίηση από την εργασία για τους εργαζόμενους
- Επαγγελματική ανάπτυξη
- Καλύτερη κατανόηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας

Κοινωνικά θέματα

Στήριξη των τοπικών κοινωνιών

Η NOVAL PROPERTY, έχοντας υψηλό αίσθημα κοινωνικής ευθύνης, υλοποιεί κοινωφελείς δράσεις με στόχο την στήριξη των αναγκών των τοπικών κοινωνιών. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία διοργανώνει εκδηλώσεις με εκπαιδευτικό και πολιτιστικό χαρακτήρα, οι οποίες απευθύνονται στο ευρύ κοινό, καθώς επίσης και ενημερωτικές δράσεις για την ευαισθητοποίηση του κοινού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος. Επιπλέον, προβαίνει σε δωρεές για την ενίσχυση ευπαθών ομάδων και χορηγίες με στόχο την κοινωνική συνεισφορά, ενώ συνεργάζεται με αναγνωρισμένους φορείς κοινωνικών δράσεων, όπως το «Χαμόγελο του Παιδιού», με στόχο τη στήριξη κοινωνικά ευπαθών ομάδων, παραχωρώντας χώρους που βρίσκονται στα ακίνητά της για τη φιλοξενία δραστηριοτήτων ωφέλιμων προς αυτές τις ομάδες. Επιπρόσθετα, σε συνεργασία με τοπικούς φορείς, η Εταιρεία υλοποιεί αφιλοκερδώς έργα για τη βελτίωση της προσβασιμότητας και την αναβάθμιση των υποδομών και κοινόχρηστων χώρων αναψυχής, δράσεις οι οποίες βελτιώνουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και συντελούν στη δημιουργία ενός βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος στις περιοχές όπου δραστηριοποιείται. Τέλος, η NOVAL PROPERTY, δεσμεύεται να υλοποιήσει περαιτέρω επενδύσεις σε υποδομές και προσφερόμενες υπηρεσίες, για την κάλυψη χρόνιων ή έκτακτων αναγκών των τοπικών κοινωνιών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ
Σύλλογος Εθελοντών Αφιδνών Δασοπροστασίας	Η δωρεά μας αυτή είχε ως σκοπό την ενίσχυση του Συλλόγου σε εξοπλισμό για την αντιμετώπιση φυσικών καταστροφών στην περιοχή των Αφιδνών.	3,000€
Σύλλογος 'Αρωγή'	Προσφέραμε οικονομική στήριξη στον Σύλλογο 'Αρωγή' με σκοπό να βοηθήσουμε το έργο το οποίο προσφέρει σε μη προνομιούχες οικογένειες και παιδιά με ειδικές ανάγκες.	150€
Σύλλογος Αντισφαίρισης Τρίπολης	Ενισχύσαμε τον Σύλλογο Αντισφαίρισης Τρίπολης, ώστε να γίνει το άθλημα πιο προσιτό στα παιδιά της Τεγέας.	8,000€
Περιφέρεια Κορίνθου	Σε συνεργασία με την Περιφέρεια Κορίνθου, καθώς και την εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ Α.Ε.Ε», προσφέραμε δωρο-επιταγές σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες της περιφερικής Ενότητας Κορινθίας.	6,000€
Συνολικό ποσό οικονομικών ενισχύσεων		17,150€

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

[GRI 2-7, 2-8]

	2021*	
	Γυναίκες**	Άνδρες**
Ελλάδα		
Συνολικός αριθμός εργαζομένων (head count, full-time equivalent (FTE)		
FTE	**17**	**8**
Συνολικός αριθμός μόνιμων εργαζομένων (head count, full-time equivalent (FTE)		
FTE	**17**	**8**
Συνολικός αριθμός προσωρινών εργαζομένων (head count, full-time equivalent (FTE)		
FTE	**2**	**1**
Αριθμός μη εγγυημένων (non-guaranteed) ωρών εργαζομένων (head count, full-time equivalent (FTE)		
FTE	**0**	**0**
Αριθμός εργαζομένων πλήρους απασχόλησης (head count, full-time equivalent (FTE)		
FTE	**16**	**8**
Αριθμός εργαζομένων μερικής απασχόλησης (head count, full-time equivalent (FTE)		
FTE	**1**	**0**
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που δεν ανήκουν στο ανθρώπινο δυναμικό της NOVAL PROPERTY και των οποίων η εργασία τους ή/και ο χώρος εργασίας τους εποπτεύεται από την Εταιρεία		
FTE	**0**	**0**

**Σημείωση: Η Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στην εν λόγω χώρα. Επίσης, δεν έχει συμπεριληφθεί ανθρώπινο δυναμικό που εργάζεται με Δ.Π.Υ. (6 άτομα).*

***Σημείωση: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους ''Άλλου φύλου'' ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο, και για αυτό τον λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.*

[GRI 401-1]

	2021*								
Αριθμός & Δείκτης Προσλήψεων									
Ελλάδα*	**<30 ετών**			**30-50 ετών**			**>50 ετών**		
	**Άνδρες ** **	**Γυναίκες ** **	**Σύνολο**	**Άνδρες ** **	**Γυναίκες ** **	**Σύνολο**	**Άνδρες ** **	**Γυναίκες ** **	**Σύνολο**
Αριθμός προσλήψεων κατά την περίοδο αναφοράς	2	1	**3**	1	4	**5**	1	0	**1**
Συνολικός αριθμός εργαζομένων κατά την περίοδο αναφοράς	2	2	**4**	4	13	**17**	2	2	**4**
Δείκτης προσλήψεων	**1,00**	**0,50**	**0,00**	**0,25**	**0,31**	**0,29**	**0,50**	**0,00**	**0,25**
Αριθμός & Δείκτης Αποχωρήσεων									
Ελλάδα*	**<30 ετών**			**30-50 ετών**			**>50 ετών**		
	**Άνδρες ** **	**Γυναίκες ** **	**Σύνολο**	**Άνδρες ** **	**Γυναίκες ** **	**Σύνολο**	**Άνδρες ** **	**Γυναίκες ** **	**Σύνολο**
Αριθμός αποχωρήσεων κατά την περίοδο αναφοράς	0	0	**0**	0	1	**1**	0	0	**0**
Συνολικός αριθμός εργαζομένων κατά την περίοδο αναφοράς	**2**	**2**	**4**	**4**	**13**	**17**	**2**	**2**	**4**
Δείκτης αποχωρήσεων	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,0**	**0,06**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

**Σημείωση: Η Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στην εν λόγω χώρα. Επίσης, δεν έχει συμπεριληφθεί ανθρώπινο δυναμικό που εργάζεται με Δ.Π.Υ. (6 άτομα).*

***Σημείωση: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους 'Άλλου φύλου' ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο, και για αυτό τον λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.*

[GRI 404-3]

	2021*	
	Άνδρες**	Γυναίκες**
Συνολικός αριθμός εργαζομένων		
Ανά κατηγορία εργαζομένων		
Ανώτατα/Στελέχη	**4**	**4**
Διευθυντές τμημάτων	**2**	**4**
Λοιποί εργαζόμενοι	**2**	**9**
Εργαζόμενοι που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη		
Ανά κατηγορία εργαζομένων		
Ανώτατη Διοίκηση/Στελέχη	**4**	4
Διευθυντές τμημάτων	**2**	4
Λοιποί εργαζόμενοι	**2**	**9**
Ποσοστό για τα ανώτατα στελέχη	**100%**	
Ποσοστό για τους Διευθυντές τμημάτων	**100%**	
Ποσοστό για λοιπούς εργαζόμενους	**100%**	
Συνολικό ποσοστό ανά φύλο		
Ποσοστό ανά εργαζόμενο	**100%**	
Ποσοστό ανά γυναίκες	**100%**	
Ποσοστό ανά άνδρες	**100%**	
Ποσοστό ανά άλλο φύλο	**-**	

**Σημείωση: Η Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στην εν λόγω χώρα. Επίσης, δεν έχει συμπεριληφθεί ανθρώπινο δυναμικό που εργάζεται με Δ.Π.Υ. (6 άτομα).*

***Σημείωση: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους 'Άλλου φύλου΄ ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο, και για αυτό τον λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.*

Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους που σχετίζονται με τα ανθρώπινα δικαιώματα, τόσο εντός του εργασιακού περιβάλλοντος της ίδιας της Εταιρείας, όσο και στην εφοδιαστική αλυσίδα, όπως πιθανές διακρίσεις των εργαζομένων λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, εθνικότητας, πεποιθήσεων, ηλικίας κ.λπ., η παραβίαση των προσωπικών δεδομένων των εργαζομένων και άλλων ενδιαφερόμενων μερών, καθώς και η καταναγκαστική και η παιδική εργασία.

Οι κίνδυνοι αυτοί μπορούν να επηρεάσουν τόσο το χρηματοοικονομικό, όσο και το ανθρώπινο και κοινωνικό κεφάλαιο της NOVAL PROPERTY, μέσω πιθανών επιπτώσεων στη φήμη και στην εταιρική εικόνα της, ενώ ενδέχεται να οδηγήσουν και σε νομικές κυρώσεις.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Προστασία των εργαζομένων από περιστατικά παρενόχλησης και διάκρισης στον χώρο εργασίας

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και συμμορφώνεται με την εθνική και ενωσιακή εργατική Νομοθεσία και τις διεθνώς αναγνωρισμένες συμβάσεις οι οποίες αφορούν στα ανθρώπινα δικαιώματα. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθε, καθώς και ότι δεν υπάρχουν διακρίσεις στις πρακτικές σχετικές με το προσωπικό. Όλοι όσοι εργάζονται στη NOVAL PROPERTY, καθώς και οι προμηθευτές της, οφείλουν να τηρούν τις αρχές του Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς της Εταιρείας αναφορικά με τα ανθρώπινα δικαιώματα. Η Εταιρεία δεσμεύεται να επιδεικνύει μηδενική ανοχή σε φαινόμενα παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, σε κάθε μορφής διάκριση, καθώς και σε φαινόμενα καταναγκαστικής και παιδικής εργασίας, τόσο εντός της Εταιρείας, όσο και στην εφοδιαστική αλυσίδα.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς, καθιστώντας ξεκάθαρα και με σαφήνεια τη συμπεριφορά την οποία η NOVAL PROPERTY αναμένει από τους ανθρώπους της, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο διεξάγει τις επιχειρηματικές δραστηριότητές της με τους πελάτες/μισθωτές, τους προμηθευτές και τους λοιπούς συνεργάτες της. Ο Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ηθική, την ακεραιότητα, την τιμιότητα, τη διαφάνεια, καθώς και στην ορθή επαγγελματική συμπεριφορά σε όλες τις βαθμίδες ιεραρχίας της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, η NOVAL PROPERTY έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις τις οποίες αναλαμβάνει απέναντι στον Άνθρωπο, στην Κοινωνία και στο Περιβάλλον.

Η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει Whistleblowing Policy με στόχο την αναφορά, επεξεργασία και επίλυση παραπόνων ενδιαφερόμενων μερών, συμπεριλαμβανομένων και των εργαζομένων της.

Στην Εταιρεία δεν έχει συσταθεί σωματείο εργαζομένων.

Διασφάλιση των προσωπικών δεδομένων
Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η προστασία των προσωπικών δεδομένων είναι σημαντική, σέβεται το ιδιωτικό απόρρητο των ενδιαφερόμενων μερών της και διατηρεί τα προσωπικά στοιχεία τους εμπιστευτικά, σε συμμόρφωση και με τη σχετική νομοθεσία.

Η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει απαρέγκλιτα τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων (GDPR) ΕΕ 2016/679, καθώς και την εθνική νομοθεσία Ν. 4624/2019 που αφορούν στην προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Κατά το 2021, στην Εταιρεία δεν αντιμετωπίστηκαν περιστατικά διάκρισης λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, ηλικίας, αναπηρίας, εθνικότητας, πολιτικών πεποιθήσεων κ.λπ., συμπεριλαμβανομένων περιστατικών παρενόχλησης, καθώς και περιστατικά καταπάτησης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, συμπεριλαμβανομένων θεμάτων παραβίασης προσωπικών δεδομένων.

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών
Η Εταιρεία αναγνωρίζει τον κίνδυνο εμφάνισης περιστατικών διαφθοράς ή δωροδοκίας σε όλο το εύρος της αλυσίδας αξίας της. Οι πιθανοί κίνδυνοι εξετάζονται τόσο εντός των εσωτερικών δραστηριοτήτων της, όσο και σε σχέση με τις δραστηριότητες και συναλλαγές με τα βασικά ενδιαφερόμενα μέρη, όπως οι προμηθευτές, οι πελάτες και οι μισθωτές. Επιπλέον, αναγνωρίζει ότι τα θέματα διαφθοράς, συμπεριλαμβανομένης της δωροδοκίας ή/και του εκβιασμού, ενέχουν σημαντικές πιθανές επιπτώσεις για την Εταιρεία και τις εταιρείες της Viohalco γενικότερα. Οι επιπτώσεις αυτές αφορούν τόσο στο κοινωνικό και ανθρώπινο κεφάλαιο, μέσω αρνητικής επίδρασης στη φήμη της Εταιρείας ή στις σχέσεις εμπιστοσύνης με τα ενδιαφερόμενα μέρη, όσο και στο χρηματοοικονομικό κεφάλαιο, μέσω επιβολής πιθανών προστίμων ή κυρώσεων.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Η NOVAL PROPERTY δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην υλοποίηση προληπτικών ενεργειών αναφορικά με θέματα διαφάνειας και διαφθοράς, με στόχο την ανταπόκριση στις ανάγκες των ενδιαφερόμενων μερών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς, μέσω του οποίου δίνονται σαφείς κατευθύνσεις για την τήρηση των κανόνων ηθικής εντός και εκτός της Εταιρείας, ενδεικτικά στις σχέσεις με τους προμηθευτές και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη, με στόχο την καταπολέμηση της διαφθοράς. Ειδικότερα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021, η Εταιρεία ανάπτυξε και εφαρμόζει Πολιτική για την Αντιμετώπιση της Απάτης, Πολιτική κατά της Δωροδοκίας και Πολιτική για την Αναφορά Δυσλειτουργιών, στοχεύοντας στην πρόληψη και αντιμετώπιση των δυνητικά επιζήμιων συνεπειών από ενδεχόμενες παράνομες ενέργειες μελών του προσωπικού της και των ενδιαφερόμενων μερών, οι οποίες θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας και των Μετόχων της, καθώς και στην ενδυνάμωση της νοοτροπίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης στο στελεχιακό δυναμικό της Εταιρείας, ως πρότυπο εταιρικής συμπεριφοράς και μέσο ενίσχυσης της εταιρικής ταυτότητας.

Η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης το οποίο προάγει τη διαφάνεια των διαδικασιών σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και στοχεύει στην ενίσχυση των δικλίδων ασφαλείας ενάντια σε κάθε είδους παραβατική συμπεριφορά. Ειδικότερα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021, η Εταιρεία εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (αρ. 17 του Ν. 4706/2020 και απόφαση 2/905/03.0.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς) στον οποίο καταγράφονται οι πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σημείου αναφοράς για τη δημοσιοποίηση πληροφοριών για την εταιρική διακυβέρνηση της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150 παρ. 1-5 και 151 παρ. 1-4 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία αντιτίθεται σε κάθε μορφής διαφθορά και δεσμεύεται να λειτουργεί με ηθικό και υπεύθυνο τρόπο. Αν και δεν έχουν περιέλθει στην αντίληψη της Εταιρείας σχετικά περιστατικά και ο κίνδυνος περιστατικών διαφθοράς θεωρείται ότι είναι χαμηλός, η NOVAL PROPERTY λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον έλεγχο και εντοπισμό πιθανών περιστατικών. Ως αποτέλεσμα των πολιτικών και σχετικών πρακτικών που εφάρμοσε η Εταιρεία το 2021 , όπως και τα προηγούμενα έτη, συμπεριλαμβανομένων και των εταιρειών από τις οποίες προέκυψε η NOVAL PROPERTY, δεν έχει παρουσιαστεί/σημειωθεί κανένα περιστατικό διαφθοράς/δωροδοκίας.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Δεν υπήρξε κανένα περιστατικό διαφθοράς ή δωροδοκίας κατά το 2021. Ομοίως, δεν υπέπεσε στην αντίληψη της Εταιρείας οποιαδήποτε σχετική πρόθεση ή/και συμπεριφορά διαφθοράς ή δωροδοκίας και, κατ' επέκταση, δεν υπήρξε καμία χρηματική ζημία ως αποτέλεσμα παραβιάσεων

του Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς.

Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών
Η Εταιρεία, εκτός από τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα και αφορούν κυρίως στη διακύμανση των τιμών των πρώτων υλών, αναγνωρίζει και μη χρηματοοικονομικούς σχετικούς κινδύνους, όπως τον κίνδυνο συνεργασίας με προμηθευτές και συνεργάτες οι οποίοι δεν συμμορφώνονται με τα διεθνή πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης, την εθνική και ενωσιακή εργατική νομοθεσία και, ειδικότερα, με θέματα τα οποία σχετίζονται με τα ανθρώπινα δικαιώματα στην εφοδιαστική αλυσίδα, όπως οι πιθανές διακρίσεις των εργαζομένων λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, εθνικότητας, πεποιθήσεων, ηλικίας κ.λπ., η παραβίαση του ιδιωτικού απορρήτου των εργαζομένων των προμηθευτών, αλλά και η καταναγκαστική και παιδική εργασία.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Η NOVAL PROPERTY επιλέγει και διαχειρίζεται τους προμηθευτές της με υπευθυνότητα. Οι προμηθευτές είναι σημαντικοί συνεργάτες σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αναπτύσσει η Εταιρεία.

Οι κυριότερες κατηγορίες προμηθευτών της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Μελετητές
- Παρόχους τεχνικών υπηρεσιών (υπεργολάβοι, τεχνικές εταιρείες)
- Εκτιμητές ακινήτων
- Παρόχους υπηρεσιών διαχείρισης και συντήρησης κτιρίων (εταιρείες καθαρισμού, εταιρείες διαχείρισης κτιρίων)

Επιδιώκοντας την προώθηση των αρχών βιώσιμης ανάπτυξης σε όλη την αλυσίδα εφοδιασμού, ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών/Συνεργατών, στα θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, ορίζει τις προσδοκίες της Εταιρείας από την εφοδιαστική της αλυσίδα (προμηθευτές και συνεργάτες), όσον αφορά στα θέματα υπεύθυνης λειτουργίας (περιβαλλοντική προστασία, διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας στην εργασία κλπ.).

Παράλληλα, μέσω του Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς εξασφαλίζεται ο ορθός τρόπος με τον οποίο η Εταιρεία διεξάγει τις επιχειρηματικές δραστηριότητές της με τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους λοιπούς συνεργάτες της. Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να επιδεικνύει μηδενική ανοχή σε φαινόμενα καταναγκαστικής και παιδικής εργασίας στην εφοδιαστική της αλυσίδα.

Επιπλέον, η συνεργασία με τους προμηθευτές και τους υπεργολάβους αξιολογείται και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της προσπάθειας της Εταιρείας για διαρκή βελτίωση της επιχειρηματικής της λειτουργίας.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

	2021
Αριθμός προμηθευτών	
Σύνολο προμηθευτών	**588**
Ποσοστά γεωγραφικής κατανομής προμηθευτών	
Ποσοστό εγχώριων προμηθευτών	89,46%
Ποσοστό προμηθευτών από το εξωτερικό	10,54%

Επίδραση της πανδημίας COVID-19 στα μη χρηματοοικονομικά θέματα

Επίπτωση της πανδημίας στη λειτουργία της Εταιρείας και επιχειρησιακή συνέχεια

Οι πρωτόγνωρες συνθήκες που διαμορφώθηκαν στην παγκόσμια οικονομία ως συνέπεια της πανδημίας και κατά το 2021, είχαν σημαντικά αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα παγκοσμίως. 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 Εταιρεία, από την αρχή της πανδημίας, 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 μέχρι και σήμερα. Σε μία προσπάθεια περιορισμού, στο μέτρο του δυνατού, τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει η πανδημία COVID-19 στην Εταιρεία, καθώς και τυχόν διατάραξης της ικανότητάς της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στους πελάτες της και τα λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη, η Εταιρεία πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων και κατήρτισε εμπεριστατωμένο σχέδιο δράσης σε διάφορους τομείς, ώστε να εξασφαλιστεί η επιχειρησιακή της συνέχεια.

Επιπλέον, η Εταιρεία δεν προέβη σε μείωση του ανθρώπινου δυναμικού της, ούτε στις αποδοχές του.

Μέτρα για τη μείωση της επίδρασης της πανδημίας

Η NOVAL PROPERTY προέβη στη λήψη πρόσθετων προληπτικών μέτρων για την αποφυγή και τον περιορισμό της εξάπλωσης του κορονοϊού COVID-19, με στόχο την ασφαλή συνέχιση της δραστηριότητάς της και κατά τη διάρκεια της πανδημίας, τα οποία αφορούσαν στην ελεγχόμενη πρόσβαση στους χώρους των κτιρίων και στον περιορισμό των μη-απαραίτητων μετακινήσεων και των ταξιδιών. Πιο συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, έγιναν οι ακόλουθες ενέργειες:

- Συγκροτήθηκαν δια-τμηματικές ομάδες με τακτικές συναντήσεις για τον εντοπισμό πιθανών περιοχών κινδύνου, την αξιολόγηση πιθανών επιπτώσεων, την ανταπόκριση και προσαρμογή στις εξελίξεις και τον συντονισμό δράσεων.
- Ορίστηκαν με σαφήνεια ρόλοι, τομείς ευθύνης και στόχοι και εφαρμόστηκαν πρωτόκολλα άμεσης λήψης αποφάσεων.
- Καταρτίστηκε αναλυτικό σχέδιο δράσης σε περίπτωση περιστατικού.
- Αυξήθηκε το προσωπικό και οι προδιαγραφές καθαριότητας, με σαφείς οδηγίες σχετικά με τις διαδικασίες/ πρωτόκολλα καθαρισμού/απολύμανσης και καθαρισμού/απολύμανσης των χώρων της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

- Σχεδιάστηκε και εφαρμόστηκε πρόγραμμα ευέλικτης εργασίας ως προς το ωράριο.
- Εκδόθηκαν σαφείς οδηγίες για το πότε και ποιοι εργαζόμενοι πρέπει να παραμείνουν μακριά από το χώρο εργασίας, οι οποίες επικαιροποιούνται τακτικά ώστε να αντικατοπτρίζουν τις κυβερνητικές συμβουλές και κατευθυντήριες γραμμές για την υγεία.
- Δημιουργήθηκαν μηχανισμοί αναφοράς/ενημέρωσης σχετικά με συμπτώματα ή/και την έκθεση εργαζομένων στον ιό.
- Προβλέφθηκε δυνατότητα συμμετοχής του συνόλου των εργαζομένων σε συχνές περιοδικές προληπτικές εξετάσεις SARS COV-2 με επιβάρυνση του κόστους στην Εταιρεία.
- Υιοθετήθηκαν προληπτικά μέτρα με βάση την έκθεση στον κίνδυνο κάθε εργαζόμενου ή ομάδας εργαζομένων
- Έγιναν λεπτομερείς αναφορές στον προστατευτικό εξοπλισμό που παρέχεται τακτικά στους υπαλλήλους (π.χ. αντιβακτηριακή γέλη, προστατευτικές μάσκες).
- Εφαρμόστηκαν διαδικασίες διαχωρισμού ομάδων, προγραμματισμός εκ περιτροπής εργασίας εντός γραφείου/από το σπίτι, άδειες ειδικού σκοπού σε ευπαθείς ομάδες (π.χ. εγκύους, εργαζόμενοι άνω των 60 ετών, εργαζόμενοι με ιατρικό ιστορικό, κ.λπ.).
- Εφαρμόστηκε για δεύτερη χρονιά, επιτυχώς, εκτεταμένη πολιτική «εργασίας από το σπίτι».
- Υιοθετήθηκαν πολιτικές για την ελαχιστοποίηση των επισκέψεων από τρίτους στους χώρους γραφείων της Εταιρείας καθώς και των επαγγελματικών ταξιδιών στα απολύτως απαραίτητα, όπως κρίσιμες επιχειρηματικές περιπτώσεις και μόνο μετά από προηγούμενη έγκριση της Διοίκησης και εφαρμογή εναλλακτικών λύσεων (π.χ. επαναπρογραμματισμός συναντήσεων, βίντεο ή τηλεδιάσκεψη).
- Προβλέφθηκε η δυνατότητα άδειας μετ' αποδοχών για όλο το προσωπικό που έχει προσβληθεί/δυνητικά προσβληθεί και για όλο το προσωπικό με μέλη της οικογένειάς τα οποία έχουν προσβληθεί ή δυνητικά προσβληθεί.
- Η Εταιρεία δεν προέβη σε μείωση του ανθρώπινου δυναμικού της, ούτε των αποδοχών του.

Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας τα απαιτούμενα υλικά «πρώτων βοηθειών» (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) και προέβη στις αρχές Μαΐου 2020 στη σύναψη συνεργασίας με ιατρό εργασίας, ο οποίος, κατόπιν συνεννόησης, δέχεται επισκέψεις και δύναται να εξετάζει το προσωπικό της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση, είναι σε συμφωνία με τις κατευθυντήριες οδηγίες για την έκδοση Απολογισμών Βιωσιμότητας (Sustainability Reporting Guidelines) του οργανισμού Global Reporting Initiative (GRI Standards) και τις κατευθυντήριες οδηγίες βάσει European Public Real Estate Association (EPRA). Η επιλογή των δεικτών αυτών έγινε με κριτήριο τη συνάφειά τους με τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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

- *Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας*

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 247.321.611, διαιρούμενο σε 247.321.611 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 1 ευρώ. Οι μετοχές της Εταιρείας πρόκειται να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και με την υπ' αριθμ. 2/928/14.09.2021 έγκριση παράτασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (σύμφωνα με την οποία η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μπορεί να λάβει χώρα έως τις 15.10.2022), έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

- *Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007*

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

  - Viohalco S.A., Άμεση συμμετοχή 79,016% / Έμμεση συμμετοχή 8,263% (ήτοι, συνολικά 87,279%)

    Η Viohalco S.A («Viohalco»), με έδρα στο Βέλγιο, είναι εταιρεία συμμετοχών (holding) και είναι εισηγμένη πρωτογενώς στο Χρηματιστήριο Euronext Βρυξελλών (σύμβολο VIO) και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών (σύμβολο BIO).

    Η ιστοσελίδα της Viohalco είναι η ακόλουθη: www.viohalco.com

  - κος Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, Άμεση συμμετοχή 9,159%

- *Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου*

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

- *Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου*

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

- *Συμφωνίες μεταξύ Μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου*

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των Μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

- *Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού*

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018.

- *Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά*

Ο διορισμός των μελών του Δ.Σ. γίνεται από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Δ.Σ., η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης

Υποψηφιοτήτων και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση. Τα μέλη του Δ.Σ. εγκρίνονται και από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

- *Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής*

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

- *Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους, εξαιτίας της δημόσιας πρότασης*

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021

1 Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 152 του Ν. 4548/2018 και 18 του Ν. 4706/2020 και τις Οδηγίες Σύνταξης Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ). Περαιτέρω, η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ενσωματώνει τη σχετική καθοδήγηση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως μέσω της Επιστολής με αρ. πρωτ. 428/21.02.2022 και των σχετικών Ερωτήσεων και Απαντήσεων αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 24 του Ν. 4706/2020 για την Εταιρική Διακυβέρνηση.
Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως ισχύει, καθώς και με το περιεχόμενο των σχετικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων και Ανακοινώσεων που έχουν εκδοθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και διαθέτει εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο, στη συνεδρίασή του την 17.09.2021, επαρκή Κανονισμό Λειτουργίας (ΚΛ), ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 4706/2020. Περαιτέρω, ο Κανονισμός Λειτουργίας καθορίζει τον τρόπο λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, που διέπει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής «ΑΕΕΑΠ») και των Ανώνυμων Εταιρειών Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (εφεξής «ΑΕΔΟΕΕ»), που διέπονται από το Ν. 2778/1999 και Ν. 4209/2013, αντίστοιχα, όπως ισχύουν, την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περί ανωνύμων και εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρειών, καθώς και τις σχετικές απαιτήσεις και οδηγίες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το νόμο (https://noval-property.com/esoterikos-kanonismos-litourgias/).
Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 12.07.2021 συνεδρίασή του, αποφάσισε η Εταιρεία να υιοθετήσει και να εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου (άρθρο 17 Ν. 4706/2020 και άρθρο 4 της Απόφασης 2/905/03.03.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).
Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (https://noval-property.com/kodikas-eterikis-diakyvernisis/).

2 Αποκλίσεις από τις Ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία αποφάσισε, κατά τα ως άνω, τη συμμόρφωσή της με τον ΕΚΕΔ, με αποκλίσεις ως προς τις «Ειδικές Πρακτικές» που διέπονται από την αρχή «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» ("Comply or Explain"), όπως αυτές προσδιορίστηκαν αρχικά από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του, την 12.07.2021 και επανεξετάστηκαν την 08.04.2022.
Οι αποκλίσεις παρατίθενται ακολούθως, βάσει της δομής των ενοτήτων του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, καθώς και τα στοιχεία εκάστου σχετικού εδαφίου, όπως αυτό περιλαμβάνεται στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) για τις εισηγμένες εταιρείες.
Ως προς την Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.12: Όταν έχει προσληφθεί κάποιος εξωτερικός σύμβουλος για θέματα αποδοχών αναφέρεται στην επιτροπή αποδοχών που έχει και την ευθύνη καθοδήγησης και παρακολούθησης. Ο εξωτερικός σύμβουλος αναφέρεται στην ετήσια έκθεση της εταιρείας μαζί με μία δήλωση για οποιαδήποτε πιθανή σχέση μεταξύ αυτού και της εταιρείας ή με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω,* η Εταιρεία κατά κανόνα

διαχειρίζεται εσωτερικά τα εν λόγω θέματα. Εφόσον προσληφθεί εξωτερικός σύμβουλος επί θεμάτων αποδοχών, αναφέρεται στην επιτροπή αποδοχών, κατά τα ανωτέρω.

Ως προς την Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.13: Η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησής τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω,* μολονότι περιλαμβάνεται σχετική πρόβλεψη στον Κανονισμό της Εταιρείας, συγκεκριμένα στην Πολιτική Αποδοχών, το παρόν δεν τυγχάνει εφαρμογής έως την εισαγωγή της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά (ΧΑ). Σε κάθε περίπτωση, κατόπιν της εισαγωγής της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά δεν θα υφίσταται απόκλιση.

Ως προς την Ειδική Πρακτική των παρ. 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 και 3.3.8: (αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου) σημειώνεται ότι η προβλεπόμενη αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε ετήσια βάση αφορά κυρίως σε Διοικητικά Συμβούλια με θητεία διάρκειας μεγαλύτερης του έτους. Στην περίπτωση της Εταιρείας, η σχετική απόκλιση δεν υφίσταται επί της αρχής, αλλά δύναται ενδεχομένως να εκδηλωθεί, για πρακτικούς λόγους, λόγω του ότι η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του καταστατικού της, είναι ετήσια (παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, μη δυνάμενη να υπερβεί τη διετία). Επομένως, με την παρέλευση έτους από την εκλογή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, οπότε προβλέπεται να λάβει χώρα αξιολόγησή του σύμφωνα με την παραπάνω Ειδική Πρακτική, λήγει, κατά κανόνα, η θητεία του, οπωσδήποτε δε εφόσον λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου. Στην περίπτωση αυτή, η εν λόγω αξιολόγηση καθίσταται, κατ' αρχήν, άνευ αντικειμένου. Εκτιμάται ότι στην περίπτωση αυτή δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, καθόσον θα λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν τήρησης εξαρχής της διαδικασίας αξιολόγησης των υποψηφίων προς εκλογή μελών του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας. Κατά τα λοιπά, εφόσον με οποιονδήποτε τρόπο παραταθεί η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πέραν του έτους, η Εταιρεία θα μεριμνήσει για την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την ως άνω Ειδική Πρακτική. Εν προκειμένω, από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της στις 16.07.2021 έως την ημερομηνία της παρούσας, δεν έχει συμπληρωθεί ακόμα ένα έτος. Επομένως, κατά τη συμπλήρωση ενός έτους από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου και ανάλογα με το αν θα λάβει χώρα λήξη της θητείας του ή παράταση αυτής κατά τα προαναφερθέντα, η Εταιρεία θα εξετάσει, κατά πόσο είναι σκόπιμο, να λάβει χώρα τέτοια αξιολόγηση.

Ως προς την Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.5: Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την επιτροπή υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η επιτροπή υποψηφιοτήτων. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, και δεδομένων των προαναφερθέντων αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου,* η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου διενεργείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η οποία αποτελείται κατά πλειοψηφία από ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρός της ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

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

Ως προς την Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.14: Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω,* ο πρόεδρος εκάστης Επιτροπής είναι υπεύθυνος για την οργάνωση της ετήσιας αξιολόγησής της. Η αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της

Επενδυτικής Επιτροπής πραγματοποιείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αξιολογείται από την Επιτροπή Ελέγχου. Η ετήσια αξιολόγηση των Επιτροπών λαμβάνει χώρα πριν τη διενέργεια της ετήσιας τακτικής Γενικής Συνελεύσεως. Η διαδικασία αξιολόγησης περιλαμβάνεται στον κανονισμό εκάστης εκ των ανωτέρω επιτροπών, προκειμένου για την ετήσια αξιολόγησή τους.
Η Εταιρεία θα επανεξετάζει περιοδικά τις ανωτέρω αποκλίσεις και θα προβαίνει στις κατάλληλες προσαρμογές, με γνώμονα το εταιρικό συμφέρον.

3 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών

Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία διατηρεί επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΣΕΕ»), το οποίο συνίσταται στο σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένης της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων και του εσωτερικού ελέγχου, καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της.
Το ΣΕΕ περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων και συμπεριφορών τα οποία ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τίθενται σε εφαρμογή από το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας και έχουν ως στόχο:

(i) την αποτελεσματική και αποδοτική λειτουργία της, έτσι ώστε να διαχειρίζεται κατάλληλα τους κινδύνους που σχετίζονται με την επίτευξη των επιχειρηματικών της στόχων, την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της από μη ορθή χρήση ή από απώλεια, συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης και της αποκάλυψης πιθανής απάτης.
(ii) τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018.
(iii) την αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της οποίας η οργάνωση, η λειτουργία και οι αρμοδιότητες ορίζονται στον νόμο και στον Κανονισμό Λειτουργίας της.
(iv) την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, μέσω αναγνώρισης και διαχείρισης ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και τη λειτουργία της Εταιρείας.
(v) τη συμμόρφωση με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των εσωτερικών πολιτικών και κανονισμών της Εταιρείας (κανονιστική συμμόρφωση).

Το Διοικητικό Συμβούλιο ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, τους οποίους παρουσιάζει στην ετήσια έκθεσή του.
Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι οι λειτουργίες που συγκροτούν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν, και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική λειτουργία τους, σύμφωνα με όσα επιτάσσει ο ρόλος τους. Οι γραμμές αναφοράς και η κατανομή των αρμοδιοτήτων είναι σαφείς, εκτελεστές και δεόντως τεκμηριωμένες.
Η Εταιρεία έχει θεσπίσει ανεξάρτητη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθεμία από τις οποίες είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.
Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας

Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, την επάρκεια των Εκθέσεων Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.
Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή με τους τακτικούς εξωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.
Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου αποβλέπει μεταξύ άλλων στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την παραγωγή αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων.
Η Εταιρεία, σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναφέρει ότι το σύστημα οικονομικών αναφορών της είναι επαρκές για αναφορά προς τη Διοίκηση, αλλά και προς τους εξωτερικούς χρήστες. Όλες οι δημοσιοποιούμενες ενδιάμεσες και ετήσιες οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, επισκοπούνται από την Επιτροπή Ελέγχου και εγκρίνονται στο σύνολό τους αντίστοιχα από το Διοικητικό Συμβούλιο.
Εφαρμόζονται δικλίδες ασφαλείας αναφορικά με: α) την αναγνώριση και αξιολόγηση κινδύνων ως προς την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) τον διοικητικό σχεδιασμό και την παρακολούθηση αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά μεγέθη, γ) την πρόληψη και αποκάλυψη απάτης, δ) τους ρόλους/αρμοδιότητες των στελεχών, ε) τη διαδικασία κλεισίματος χρήσης περιλαμβανόμενης της ενοποίησης (π.χ. διαδικασίες, προσβάσεις, εγκρίσεις, συμφωνίες κλπ.) και στ) τη διασφάλιση των παρεχόμενων στοιχείων από τα πληροφοριακά συστήματα.
Η σύνταξη των εσωτερικών αναφορών προς τη Διοίκηση και των αναφορών που απαιτούνται από τον Ν. 4548/2018, τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και τις εποπτικές αρχές γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών, η οποία διαθέτει κατάλληλα και έμπειρα στελέχη για το σκοπό αυτό. Η Διοίκηση φροντίζει ώστε τα στελέχη αυτά να ενημερώνονται κατάλληλα για τις αλλαγές στα λογιστικά και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρεία.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου μέσω του ελεγκτικού της έργου. Ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου και αξιολογεί την επιχείρηση μέσω ανασκόπησης των δραστηριοτήτων της, λειτουργώντας σαν μία υπηρεσία προς τη Διοίκηση. Βασική αποστολή της είναι η παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας με την υποβολή σχετικών προτάσεων αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Ο Υπεύθυνος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πληροί όλα τα τυπικά και ουσιαστικά κριτήρια που προβλέπει η νομοθεσία.
Τα καθήκοντα της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου καλύπτουν κατ' ελάχιστο τις αρμοδιότητες που ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, την εξέταση και αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και τη διασφάλιση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των μηχανισμών Εταιρικής Διακυβέρνησης για την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας.
Ο Κανονισμός Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος είναι εγκεκριμένος με απόφαση του από 17.09.2021 πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020, θέτει τις ευθύνες, αρμοδιότητες και γραμμές αναφοράς της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα, με σκοπό την παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρονται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος έχει τροποποιηθεί τελευταία φορά στις 17.09.2021 από το Διοικητικό

Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου (σύμφωνα με το από 16.09.2021 πρακτικό της τελευταίας).
Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020 και δυνάμει της από 20.12.2019 απόφασης του Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ως Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου έχει ορισθεί ο κ. Νικόλαος Σταυράκης του Ιωάννου, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από 02.01.2020.
Ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου είναι προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.
Ο κ. Ν. Σταυράκης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Είναι επίσης κάτοχος άδειας ασκήσεως του επαγγέλματος λογιστή–φοροτεχνικού Α’ τάξεως από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος. Ο κ. Ν. Σταυράκης διαθέτει εμπειρία άνω των δέκα ετών στον εσωτερικό έλεγχο, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδας εσωτερικού ελέγχου σε πλήθος εταιρειών, βιομηχανικών, εμπορικών, υπηρεσιών και ακινήτων, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει ως σκοπό, μέσω κατάλληλων και αποτελεσματικών πολιτικών, διαδικασιών και εργαλείων, να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο στην αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, με επάρκεια και αποτελεσματικότητα, καθώς και στην πλήρη και διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και τους εσωτερικούς Κανονισμούς και Πολιτικές που διέπουν τη λειτουργία της.
Η Εταιρεία εφαρμόζει επαρκή συστήματα Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών, με την επενδυτική στρατηγική, κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη ή δύναται να εκτεθεί.
Η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου. Προς επίτευξη του στόχου του πλήρους λειτουργικού και ιεραρχικού διαχωρισμού της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία μεριμνά ώστε:
α) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να μην εποπτεύονται από τους υπεύθυνους για τις επιδόσεις των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας,
β) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να αμείβονται βάσει της επίτευξης των στόχων που συνδέονται με την εν λόγω λειτουργία, ανεξαρτήτως των επιδόσεων των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και
γ) οι αποδοχές του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να επιβλέπονται από την Επιτροπή Ελέγχου και την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
Σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλη διαδικασία δέουσας επιμέλειας, κατά την πραγματοποίηση επενδύσεων, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική, τους στόχους της και το προφίλ κινδύνων. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που συνδέονται με τις επενδύσεις της και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας μπορούν να αναγνωρίζονται, μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση, όπως και να παρακολουθούνται από την Εταιρεία σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων μέσω της χρησιμοποίησης κατάλληλων διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (“stress testing”).

Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων διατελεί ο κ. Γεώργιος Καραπαναγιώτης. Ο κ. Γ. Καραπαναγιώτης είναι οικονομολόγος, πτυχιούχος (B.Sc.) Οικονομικών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στα Χρηματοοικονομικά από το University of London, είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, πιστοποιημένος Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου (Γ) από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και πιστοποιημένος Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης από το Ελληνικό Τραπεζικό Ινστιτούτο. Έχει εργαστεί για περισσότερα από εικοσιπέντε χρόνια στον χρηματοπιστωτικό τομέα σε θέσεις ευθύνης ως χρηματιστηριακός εκπρόσωπος, ενώ διαθέτει δεκαετή εμπειρία σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων.

Μέτρα Αναγνώρισης, Μέτρησης και Διαχείρισης Κινδύνων

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή επαρκών μέτρων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση των κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό:

(i) Διεξάγεται ετήσια αξιολόγηση κινδύνων, μέσω της οποίας αναγνωρίζονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και εκτιμάται η πιθανότητα εμφάνισης και ο αντίκτυπος που μπορεί να έχουν.

(ii) Οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική δραστηριότητα της Εταιρείας και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιό της, μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests).

(iii) Η ρευστότητα των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας τίθεται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω της παρακολούθησης και του κατά πόσο οι αναμενόμενες χρηματικές εισροές συνάδουν με τις υποκείμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας, του κατάλληλου προγραμματισμού χρηματικών εισροών–εκροών, αλλά και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests), υπό κανονικές και υπό έκτακτες συνθήκες ρευστότητας.

(iv) Χρησιμοποιούνται κατάλληλοι, ανεξάρτητοι εκτιμητές, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, οι οποίοι αποτιμούν τα ακίνητα, τα οποία ήδη εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιό της, κατ' ελάχιστον σε εξαμηνιαία βάση. Επιπλέον, εκτιμάται η αξία κάθε σχεδιαζόμενης επένδυσης. Η διαδικασία αποτίμησης στηρίζεται σε μεθοδολογίες που ακολουθεί ο ανεξάρτητος εκτιμητής, έτσι ώστε αυτή να καθορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία και τα πρότυπα αποτιμήσεων.

(v) Ορίζεται και παρακολουθείται ανώτατο επίπεδο μόχλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων:

- την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας,
- τις πιθανές πηγές μόχλευσης,
- κάθε άλλη διασύνδεση ή σχέση με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα,
- την ανάγκη περιορισμού της έκθεσης σε κίνδυνο, έναντι κάθε επιμέρους αντισυμβαλλομένου,
- τον βαθμό στον οποίο η μόχλευση συνοδεύεται από εξασφαλίσεις,
- το λόγο δανειακών υποχρεώσεων/ενεργητικό.

(vi) Ο πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία τίθεται υπό παρακολούθηση και διαχείριση, σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών που περιλαμβάνουν (ενδεικτικά) την παρακολούθηση της συναλλακτικής συμπεριφοράς των μισθωτών και την τυχόν χρήση πιστωτικών ορίων.

4 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει εξετάσει τους κύριους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Σε ετήσια βάση, το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε επανεξέταση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
Σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' του Ν. 4706/2020 και την υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, λαμβάνει χώρα περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020. Η εν λόγω αξιολόγηση διενεργείται από ανεξάρτητο αξιολογητή που πληροί τα προβλεπόμενα στην ανωτέρω διάταξη του Ν. 4706/2020 και την ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χαρακτηριστικά, σύμφωνα και με την οικεία πολιτική/διαδικασία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η πρώτη αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου πρέπει να έχει ολοκληρωθεί έως τις 31.03.2023 με ημερομηνία αναφοράς τις 31.12.2022 και περίοδο αναφοράς από την έναρξη ισχύος του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 (17.07.2021).

5 Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές της και αξιολόγηση δυνητικών επιπτώσεων στην αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα του υποχρεωτικού ελέγχου, βάσει του Νόμου 4449/2017

Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2021 είναι η ελεγκτική εταιρεία «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» (ΑΜ ΣΟΕΛ 113) (Λεωφ. Κηφισίας 268, Τ.Κ.:15232, Χαλάνδρι, τηλ.:2106874400). Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 16.07.2021.
Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2021	31/12/2020
Αμοιβή τακτικού ελέγχου	67.600	49.000
Αμοιβή φορολογικού ελέγχου	5.150	5.100
Αμοιβή Κατάστασης Επενδύσεων	4.850	3.000
Αμοιβή Έκθεσης Αποδοχών	3.000	4.000
Αμοιβή έκδοσης Πράσινου Ομολόγου	103.000	-
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	15.800	12.000
Σύνολο	**199.400**	**73.100**

6 Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο τις Εταιρείας. Εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία και εμπίπτει στην αρμοδιότητά της κατά τον Ν. 4548/2018. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως, είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Η Εταιρεία προβαίνει στις προβλεπόμενες δημοσιεύσεις, και

γενικά λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την έγκαιρη και πλήρη ενημέρωση των μετόχων για την άσκηση των δικαιωμάτων τους. Το τελευταίο διασφαλίζεται μέσω των δημοσιεύσεων των προσκλήσεων των Γενικών Συνελεύσεων και της ανάρτησης αυτών στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στο κείμενο των οποίων περιλαμβάνεται λεπτομερής περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησης αυτών.

7 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, όντας το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι επιφορτισμένο με τη διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, καθώς και με τη λήψη αποφάσεων σχετικές με τη στρατηγική και τις πολιτικές που πρέπει να εφαρμόζονται για την ομαλή λειτουργία και προς όφελός της και των Μετόχων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο, στο πλαίσιο των οριζόμενων από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό, φέρει την ευθύνη άσκησης πλήρους και αποτελεσματικού ελέγχου σε όλο το πλαίσιο δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και τη διευθέτηση των υποθέσεών της, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης, εκτός εάν από τον Νόμο ή το Καταστατικό οι σχετικές αρμοδιότητες ανήκουν στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.
Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του.

Ειδικότερα και ενδεικτικά, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Καθορίζει τη μακροπρόθεσμη στρατηγική και τους λειτουργικούς στόχους της Εταιρείας.
- Έχει την ευθύνη του ελέγχου και της λήψης αποφάσεων στο πλαίσιο των οριζόμενων από την κείμενη νομοθεσία και το Καταστατικό, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης.
- Ορίζει το σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, επιβλέπει την υλοποίησή του και παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά, ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη, την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του.
- Διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, που αποβλέπει στους ακόλουθους, ιδίως, στόχους:
  α) στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,
  β) στην αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική της δραστηριότητα και λειτουργία,
  γ) στην αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
  δ) στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018,
  ε) στη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Με μέριμνα του Διοικητικού Συμβουλίου, πραγματοποιείται ενημέρωση των μετόχων, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 του Ν. 4706/2020 αναφορικά με τα υποψήφια μέλη του.

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στη συνεδρίασή του στις 16.07.2021.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./Ιδιότητα Μέλους
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Μαρία Καλουτά του Στέφανου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου	Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποστηρίζεται στο έργο του από τις εξής Επιτροπές:

- Επιτροπή Ελέγχου,
- Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων,
- Επενδυτική Επιτροπή,
- Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου.

Καταλληλότητα & Πολυμορφία

Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας, όσον αφορά το προσωπικό και τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της, με σκοπό την προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης. Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωσή της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών.

Η Εταιρεία έχει ενσωματώσει κριτήρια πολυμορφίας στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Πολιτική Καταλληλότητας συνιστά ουσιαστικό τμήμα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας, με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος. Μέσω της εφαρμογής της, διασφαλίζεται η απόκτηση και διατήρηση προσώπων με ικανότητες, γνώση, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εχέγγυα ήθους και καλής φήμης, τα οποία διασφαλίζουν την άσκηση χρηστής και αποτελεσματικής διοίκησης προς όφελος της Εταιρείας, των Μετόχων και όλων των εμπλεκομένων μερών. Η Πολιτική εγκρίνεται και αναθεωρείται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, σε συνεργασία με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και τη Νομική Υπηρεσία της Εταιρείας και υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει αρχές και ολοκληρωμένο σύστημα διασφάλισης πολυμορφίας, με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μίας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών με σκοπό τη λήψη ορθών αποφάσεων. Η Πολιτική περιλαμβάνεται/αναφέρεται στις αρχές και διαδικασίες οι οποίες διαλαμβάνονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, ώστε να διασφαλίζεται ότι έχει ληφθεί υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Προβλέπεται ρητώς η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο κατ' ελάχιστο 25% επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση το σημερινό 9μελές Διοικητικό Συμβούλιο, ελάχιστος αριθμός γυναικών ή ανδρών τρεις (3) και δεν εφαρμόζεται κανένας απολύτως αποκλεισμός λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η Πολιτική Καταλληλότητας είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο:
https://noval-property.com/politiki-katallilotitas-ton-melon-tou-diikitikou-symvouliou/
Περαιτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, στα πλαίσια της ανάδειξης υποψηφίων, διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών. Κατά τη συνολική αξιολόγηση λαμβάνεται υπόψη η σύνθεση, η πολυμορφία και η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Στοιχεία συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου
Εντός του 2021, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 52 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη του συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων το Διοικητικό Συμβούλιο επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις του, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Εκλογή νόμιμου ορκωτού ελεγκτή του Ν. 3693/2008 για τον έλεγχο της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Συμμετοχή της Εταιρείας σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία και σε πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση ακινήτου.
- Παροχή αδείας για σύναψη συμβάσεως της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος, συμφώνως με τα άρθρα 99 επ. του Ν. 4548/2018.
- Παροχή εγγύησης και εμπράγματης εξασφάλισης υπέρ της συγγενούς εταιρείας «THE GRID ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».
- Σύναψη σύμβασης παροχής πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό.
- Γνωστοποίηση στο Διοικητικό Συμβούλιο της δήλωσης επαγγελματικών δραστηριοτήτων–σύγκρουσης συμφερόντων εκ μέρους του Αντιπροέδρου, συμφώνως με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περ. δ του Ν. 4209/2013.
- Τροποποίηση πράξεων δήλωσης διάθεσης χώρων στάθμευσης, συμφώνως με τον Ν. 1221/1981, ως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 350/1996.
- Έγκριση αγοράς ακινήτου.
- Έγκριση Καταστάσεων Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Έγκριση κανονισμών, πολιτικών και διαδικασιών της Εταιρείας (Έγκριση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, Έγκριση Πολιτικής Αναφοράς Δυσλειτουργιών, Έγκριση Πολιτικής για την Αντιμετώπιση της Απάτης, Έγκριση Πολιτικής Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, Έγκριση Πολιτικής Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων, Έγκριση Διαδικασίας Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη, Έγκριση Πολιτικής κατά της Δωροδοκίας, Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, Έγκριση Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων).
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων για υπογραφή της Επιστολής Διαβεβαιώσεων προς την ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών.
- Πιστοποίηση παρέλευσης 10ήμερης προθεσμίας, συμφώνως με το άρθρο 100 του Ν. 4548/2018.
- Έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.
- Πρόταση περί διανομής μερίσματος.
- Υποβολή στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προς αξιολόγηση και έγκριση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας.
- Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας.
- Ενημέρωση επί του Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως.
- Έγκριση πώλησης ακινήτου.

- Έγκριση της ετήσιας αμοιβής των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, για τη συμμετοχή τους στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της εκλογής μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της και (β) του καθορισμού ανεξαρτήτων μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της ιδιότητος των μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο θα εκλεγεί από την προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και (β) της εκλογής μελών της νέας Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει σήμερα.
- Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών.
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου.
- Αξιολόγηση και έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικώς με την πρόληψη της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας για το έτος 2020, συμφώνως με την απόφαση με αριθμό 5/820/30.05.2018 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Υιοθέτηση του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης και προσδιορισμός αποκλίσεων.
- Συγκρότηση σε Σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκλογή μελών Επιτροπής Ελέγχου, Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Επενδυτικής Επιτροπής.
- Εξακρίβωση της πλήρωσης των κριτηρίων, τα οποία προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, ως προς τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου.
- Εκπροσώπηση της Εταιρείας.
- Ενημέρωση περί ορισμού Γραμματέως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων για υπογραφή Σύμβασης Θεματοφυλακής.
- Έγκριση των Ατομικών και Οικονομικού Συμφέροντος Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.
- Σύσταση της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, ορισμός των μελών της και έγκριση του κανονισμού λειτουργίας της.
- Αντικατάσταση μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής, λόγω παραιτήσεως.
- Κατανομή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας στους δύο ανεξάρτητους εκτιμητές, για την αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία, η οποία αποτίμηση πρέπει να διενεργηθεί στα πλαίσια κατάρτισης της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Έγκριση του συγκεντρωθέντος ποσού άντλησης κεφαλαίων κατά τη Δημόσια Προσφορά αναφορικώς με το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.
- Έγκριση Έκδοσης Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) και ορισμός των εκπροσώπων των ομολογιούχων.
- Έγκριση του αρχείου κατανομής δικαιούχων των ομολογιών του Πράσινου Ομολόγου.
- Έγκριση του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου (GBF).
- Σύσταση της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων και διορισμός του υπεύθυνου της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων για την επικοινωνία με το Χρηματιστήριο Αθηνών και το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (θέματα περί Συστήματος Άυλών Τίτλων).
- Παροχή εντολής στο Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. (εφεξής «ΕΛ.ΚΑ.Τ.») για την χρηματική καταβολή του συγκεντρωθέντος ποσού από την έκδοση του Πράσινου Ομολόγου σε τραπεζικό λογαριασμό, τον οποίον έχει υποδείξει η Εταιρεία, με ταυτόχρονη καταχώρηση των εκδιδομένων ομολογιών στο Σ.Α.Τ., στους αντίστοιχους Λογαριασμούς Αξιών και Χειριστών των Μερίδων των δικαιούχων επενδυτών.

- Καθορισμός των προσώπων της Εταιρείας, τα οποία θα οριστούν ως Διαχειριστής και εξουσιοδοτημένος χρήστης στο Σύστημα «ΕΡΜΗΣ»/H.E.R.ME.S. του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- Καθορισμός του Υπεύθυνου Ενημέρωσης Κοινού της Εταιρείας.
- Αξιολόγηση από τον τακτικό ελεγκτή των εσωτερικών διαδικασιών για την Πρόληψη της Χρησιμοποίησης του Τραπεζικού Συστήματος για τη Νομιμοποίηση Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας, τη σύνταξη της σχετικής εκθέσεως ελέγχου, καθώς και την έγκριση της σχετικής αμοιβής του τακτικού ελεγκτή.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2021, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μελέτιος Φικιώρης	01/01/2021	31/12/2021	52	52	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2021	31/12/2021	52	52	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2021	31/12/2021	52	52	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2021	31/12/2021	52	52	100,00%
Μαρία Καλουτά	01/01/2021	31/12/2021	52	52	100,00%
Γεώργιος Στεργιόπουλος	01/01/2021	31/12/2021	52	52	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	01/01/2021	31/12/2021	52	52	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2021	31/12/2021	52	52	100,00%
Νικόλαος Γαλέτας	01/01/2021	16/07/2021	27	27	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	16/07/2021	31/12/2021	25	25	100,00%

Επιτροπές

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

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει. Οι αρμοδιότητές της καλύπτουν, κατ' ελάχιστο, τις αρμοδιότητες που προβλέπει το ως άνω άρθρο, ήτοι, μεταξύ άλλων, η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων περιοδικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, της αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων που αφορούν στην αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των νόμιμων τακτικών εξωτερικών ελεγκτών, όπως προκύπτει και από τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου τροποποιήθηκε ως ισχύει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με την από 17.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας https://noval-property.com/epitropi-elegchou/, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, η Επιτροπή μπορεί να αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή, εάν συμμετέχει τουλάχιστον ένα τρίτο πρόσωπο, είτε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εάν αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ένα τουλάχιστον μέλος της, που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικά στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν την έγκριση των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
Η υφιστάμενη Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που ορίστηκε κατά το είδος, τη θητεία και τη σύνθεσή της με την από 16.07.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη από τρία (3) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, όλα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και συνεπώς πληρούνται οι διατάξεις της παρ. 1(δ) του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε από τα μέλη της κατά την συνεδρίαση της 16.07.2021, όπου συγκροτήθηκε η Επιτροπή Ελέγχου σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίσθηκαν εντός του ανωτέρω πλαισίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 16.07.2021 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της της 16.07.2021, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 16.07.2021. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο της διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Το μέλος Παναγιώτης Κονιστής, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική, θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από την ΤΓΣ της 16.07.2021 ότι είναι ετήσια, αρχόμενη από της εκλογής των μελών της από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου
Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 10 φορές κατά το 2021 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Εισήγηση προς έγκριση των Ατομικών και Οικονομικού Συμφέροντος Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς έγκριση Κανονισμών (Εισήγηση αναφορικά με έγκριση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, Πλάνο Εσωτερικού Ελέγχου, Πλάνο Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, Πολιτικής Αναφοράς Δυσλειτουργιών, Πολιτικής για την Αντιμετώπιση της Απάτης, Πολιτικής Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, Πολιτικής Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων, Διαδικασίας Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη, Πολιτικής κατά της Δωροδοκίας, Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, Έγκριση Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της

Εταιρείας, Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων).

- Παροχή γνωμοδότησης για υπογραφή από την Εταιρεία σύμβασης, η οποία αφορά στην τεχνική υποστήριξη από εξωτερικό συνεργάτη κατά την κατάρτιση των Εξαμηνιαίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεών της.
- Εξέταση της ανάθεσης υπηρεσιών Παροχής Περιορισμένης Διασφάλισης ως προς τη συμφωνία του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας με τις βασικές αρχές που ορίζει το πρότυπο ''Green Bond Principles: Voluntary Process Guidelines for Issuing Green Bonds (June 2021)'', όπως αυτό έχει εκδοθεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA).
- Συγκρότηση σε σώμα της Επιτροπής Ελέγχου και διορισμός του προέδρου της.
- Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για επιλογή ορκωτών ελεγκτών.
- Αξιολόγηση του Εσωτερικού Ελέγχου και της Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου.
- Αξιολόγηση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Έκθεσης Ελέγχου Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή.
- Ενημέρωση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης αυτής.
- Ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
- Συζήτηση επί της αποτιμήσεως των ακινήτων της Εταιρείας και της προετοιμασίας της σχετικής Κατάστασης Επενδύσεων.
- Συζήτηση επί της αποτιμήσεως των ακινήτων της Εταιρείας και έγκριση του τελικού σχεδίου της Κατάστασης Επενδύσεων.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την εκλογή νόμιμου ορκωτού ελεγκτή του Ν. 3693/2008 για τον έλεγχο της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου επί της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αξιολόγηση επάρκειας και αποτελεσματικότητας λειτουργίας και διαδικασιών πρόληψης, τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία για την Αποτροπή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας.
- Αξιολόγηση από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή των εσωτερικών διαδικασιών για την Πρόληψη της Χρησιμοποίησης του Τραπεζικού Συστήματος για τη Νομιμοποίηση Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας, τη σύνταξη σχετικής εκθέσεως ελέγχου και έγκριση αμοιβής του τακτικού ελεγκτή.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2021, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
Παναγιώτης Κονιστής	01/01/2021	31/12/2021	10	10	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2021	31/12/2021	10	10	100,00%
Γαλέτας Νικόλαος	01/01/2021	16/07/2021	6	6	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	16/07/2021	31/12/2021	4	4	100,00%

Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου
Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου βλ. την ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2021 προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας (άρθρο 44 παρ. 1 περ. θ' Ν. 4449/2017) που θα συνέλθει εντός του 2022, όπως εγκρίθηκε κατά την από 08.04.2022 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου και συμπεριλαμβάνεται κατωτέρω στην παρούσα.

«
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ
Παναγιώτης Κονιστής, Πρόεδρος
Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου, Μέλος

Αθήνα, 5 Απριλίου 2022

Προς: τους κ.κ. Μετόχους της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ του έτους 2022

Θέμα: Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την ελεγχόμενη χρήση.

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Με την ιδιότητά μας ως Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (στο εξής η «Εταιρεία») και συμφώνως με όσα αφενός προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει (στο εξής ο «Νόμος») και αφετέρου τα αναλυτικώς διαλαμβανόμενα στις υπ΄ αριθμ. πρωτ. 1302/28-4-2017 & 1508/17-7-2020 Συστάσεις της Δ/νσης Εισηγμένων Εταιριών/Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (στο εξής οι «Συστάσεις»), παραθέτουμε κατωτέρω στην παρούσα Αναφορά μας και θέτουμε υπόψη σας, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, διαπιστώσεις, όσον αφορά στο αντικείμενο που ρυθμίζει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Συγκεκριμένα:

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου
Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 10 φορές κατά το 2021 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Εισήγηση προς έγκριση των Ατομικών και Οικονομικού Συμφέροντος Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς έγκριση Κανονισμών (Εισήγηση αναφορικά με έγκριση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, Πλάνο Εσωτερικού Ελέγχου, Πλάνο Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, Πολιτικής Αναφοράς Δυσλειτουργιών, Πολιτικής για την Αντιμετώπιση της Απάτης, Πολιτικής Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, Πολιτικής Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων, Διαδικασίας Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη, Πολιτικής κατά της Δωροδοκίας, Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, Έγκριση Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων).
- Παροχή γνωμοδότησης για υπογραφή από την Εταιρεία σύμβασης, η οποία αφορά στην τεχνική υποστήριξη από εξωτερικό συνεργάτη κατά την κατάρτιση των Εξαμηνιαίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεών της.

- Εξέταση της ανάθεσης υπηρεσιών Παροχής Περιορισμένης Διασφάλισης ως προς τη συμφωνία του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας με τις βασικές αρχές που ορίζει το πρότυπο ''Green Bond Principles: Voluntary Process Guidelines for Issuing Green Bonds (June 2021)'', όπως αυτό έχει εκδοθεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA).
- Συγκρότηση σε σώμα της Επιτροπής Ελέγχου και διορισμός του προέδρου της.
- Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για επιλογή ορκωτών ελεγκτών.
- Αξιολόγηση του Εσωτερικού Ελέγχου και της Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου.
- Αξιολόγηση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Έκθεσης Ελέγχου Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή.
- Ενημέρωση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης αυτής.
- Ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
- Συζήτηση επί της αποτιμήσεως των ακινήτων της Εταιρείας και της προετοιμασίας της σχετικής Κατάστασης Επενδύσεων.
- Συζήτηση επί της αποτιμήσεως των ακινήτων της Εταιρείας και έγκριση του τελικού σχεδίου της Κατάστασης Επενδύσεων.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την εκλογή νόμιμου ορκωτού ελεγκτή του Ν. 3693/2008 για τον έλεγχο της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου επί της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αξιολόγηση επάρκειας και αποτελεσματικότητας λειτουργίας και διαδικασιών πρόληψης, τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία για την Αποτροπή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας.
- Αξιολόγηση από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή των εσωτερικών διαδικασιών για την Πρόληψη της Χρησιμοποίησης του Τραπεζικού Συστήματος για τη Νομιμοποίηση Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας, τη σύνταξη σχετικής εκθέσεως ελέγχου και έγκριση αμοιβής του τακτικού ελεγκτή.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2021, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
Παναγιώτης Κονιστής	01/01/2021	31/12/2021	10	10	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2021	31/12/2021	10	10	100,00%
Γαλέτας Νικόλαος	01/01/2021	16/07/2021	6	6	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	16/07/2021	31/12/2021	4	4	100,00%

Σε σχέση με τον εξωτερικό έλεγχο
(άρθρο 44, παρ. 3, περ. α΄ του Νόμου).
Ειδικότερα:

α) Ως προς τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2021 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, επιμέτρηση και ταξινόμηση

των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και θεωρήθηκε ότι οι παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης είναι εύλογες. Διαπιστώθηκε ότι οι σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

β) Κατά τη διεξαγωγή του υποχρεωτικού ελέγχου, η Επιτροπή μας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Έλεγχος επί του προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των Καταστάσεων Επενδύσεων της 31.12.2021 και της 30.06.2021.
2. Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.
3. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
4. Εξέταση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.
5. Έλεγχος διαδικασίας καταχώρισης και τήρησης εσόδων, εξόδων, παγίων και λοιπού λογιστικού κυκλώματος.
6. Έλεγχος φορολογικών θεμάτων.
7. Έλεγχος θεμάτων υγείας, ασφάλειας και περιβαλλοντικών θεμάτων.
8. Έλεγχος διαδικασιών Οικονομικών Υπηρεσιών, συμφωνίες λογαριασμών και παρακολούθηση της εξέλιξης απαιτήσεων και υποχρεώσεων.
9. Διερεύνηση κίνδυνων εκκρεμών δικαστικών διενέξεων.
10. Εξέταση προσθέτων, μη ελεγκτικών εργασιών από ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και ελεγκτικές εταιρείες, ιδίως βάσει της περ. ε παρ. 3 του αρ. 44 ν. 4449/2017.
11. Ενημέρωση από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου.
12. Ενημέρωση από την Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.
13. Ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.
14. Ενημέρωση από τη Διεύθυνση της Εταιρείας.

Κατά την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου, ελήφθησαν υπ' όψιν οι απαιτήσεις του Ν. 2778/1999, όπως σήμερα ισχύει, περί εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, και ελέγχθηκε η κάλυψη αυτών.

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

Επισημαίνεται ότι η Επιτροπή μας λαμβάνει πάντοτε υπόψη της το περιεχόμενο συμπληρωματικών εκθέσεων που της υποβάλλονται από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της ελεγκτικής εταιρείας που έχει προσληφθεί από την Εταιρεία, η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργείται και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Απριλίου 2014.

γ) Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής μας, ενημερωθήκαμε για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη διοίκηση της Εταιρείας, όπως επίσης ενημερωθήκαμε και από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του προγράμματος και του αποτελέσματος του υποχρεωτικού ελέγχου, πριν από την εφαρμογή του. Προβήκαμε σε αξιολόγησή του και βεβαιωθήκαμε ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου κάλυψε τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Επίσης πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με τη διοίκηση, τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, της εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου, αντιστοίχως.

δ) Λάβαμε υπόψη μας και εξετάσαμε τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της διοίκησης κατά την σύνταξή τους. Συγκεκριμένα, εξετάσαμε και αξιολογήσαμε διεξοδικά τα κατωτέρω θέματα με αναφορά σε συγκεκριμένες ενέργειες στις οποίες η Επιτροπή μας προέβη επί των θεμάτων αυτών:
δ1) Ως προς τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων διαπιστώθηκε ότι είναι εύλογες.
δ2) Ως προς την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία, διαπιστώθηκε ότι χρησιμοποιήθηκαν ειδικοί ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες εκτιμητές, πιστοποιημένοι και εγγεγραμμένοι στο οικείο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, οι βασικές παραδοχές βασίστηκαν σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς και ότι η μεθοδολογία της προσέγγισης κόστους έχει κατάλληλα εφαρμοστεί στις περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται.
δ3) Εξετάσαμε και αξιολογήσαμε τη λογιστική αντιμετώπιση για τη μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου ήτοι 2020, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8, μετά την οριστική απόφαση της Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ αναφορικά με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας».
δ4) Ως προς τις γνωστοποιήσεις για τα ανωτέρω που απαιτούνται από τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Α. διαπιστώθηκε πως οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.
δ5) Ως προς τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως απεικονίζονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της χρήσης 2021, δεν διαπιστώθηκαν σημαντικές ασυνήθεις συναλλαγές.

ε) Τέλος, είχαμε έγκαιρη και ουσιαστική επικοινωνία με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή ενόψει της σύνταξης της έκθεσης ελέγχου και της συμπληρωματικής έκθεσής του προς την Επιτροπή μας, ενώ επισημαίνεται ότι επισκοπήθηκαν οι οικονομικές εκθέσεις πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και θεωρούμε ότι είναι πλήρεις και συνεπείς σε σχέση με την πληροφόρηση που είχε τεθεί υπόψη μας, καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Σε σχέση με την διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
(άρθρο 44, παρ. 3, περ. β΄ του Νόμου).
Ειδικότερα:

Παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της διαδικασίας σύνταξης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης:
Εν προκειμένω, η Επιτροπή μας παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε:
(1) τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, ροής και διάχυσης των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και
(2) την λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες.
Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα αφορώντα τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που να χρήζουν βελτίωσης.

Σε σχέση με τις διαδικασίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, την επάρκειά του και τις μονάδες εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης & διαχείρισης κινδύνων
(άρθρο 44, παρ. 3, περ. γ΄ του Νόμου).
Ειδικότερα:

Παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας της Εταιρείας όσον αφορά στο σύστημα

εσωτερικού ελέγχου και στην εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση.
Εν προκειμένω, η Επιτροπή μας προέβη στις κατωτέρω ενέργειες:
(α) αξιολόγηση της ορθής λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο που επιτελεί, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία του,
(β) επισκόπηση της δημοσιοποιηθείσας πληροφόρησης ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας σε σχέση με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση,
(γ) αξιολόγηση της στελέχωσης και της οργανωτικής δομής του εσωτερικού ελέγχου και τις τυχόν αδυναμίες του, εάν δηλαδή δεν διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, εάν είναι ανεπαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό με μη επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση,
(δ) αξιολόγηση της ύπαρξης ή ανυπαρξίας περιορισμών στο έργο του εσωτερικού ελέγχου, και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, καθώς και της ανεξαρτησίας που οφείλουν να έχουν, ώστε να επιτελείται ακώλυτα το έργο τους,
(ε) αξιολόγηση του ετήσιου προγράμματος ελέγχων της μονάδας εσωτερικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού χρηματοοικονομικού κινδύνου καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων,
(ζ) εξέταση ότι τα ετήσια προγράμματα του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, σε συνδυασμό με τυχόν μεσοπρόθεσμα αντίστοιχα προγράμματα, καλύπτουν τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
(η) τακτικές συναντήσεις με τον επικεφαλής του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων για θέματα της αρμοδιότητάς τους και λήψη γνώσης περί του έργου και των τακτικών και εκτάκτων εκθέσεων του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων,
(θ) παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου μέσω του έργου του εσωτερικού ελέγχου και του έργου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή,
(ι) επισκόπηση της διαχείρισης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και την περιοδική αναθεώρησή τους, αξιολογώντας τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.

Η Επιτροπή μας, έλαβε γνώση και αξιολόγησε τα απολογιστικά στοιχεία του έργου του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων για την περίοδο 01.01.2021 – 31.12.2021. Έλαβε επίσης γνώση και αξιολόγησε το πρόγραμμα ελέγχου καθώς και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων για το επερχόμενο έτος. Ακολουθεί καταγραφή των όσων έλαβε γνώση και αξιολόγησε η Επιτροπή Ελέγχου:

- Ανασκόπηση Προγραμμάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2021.
- Σύνοψη Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2022.
- Ανθρώπινο δυναμικό Εσωτερικού Ελέγχου.
- Κατανομή Πόρων.

Συγκεκριμένα, η Επιτροπή Ελέγχου έλαβε γνώση των κατωτέρω εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων:

1. Έκθεση Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχείρισης 01.01 – 31.12.2021 (04.04.2022), της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου

2. Ετήσια Έκθεση Κανονιστικής Συμμόρφωσης 2021 (31.03.2022), της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων
3. Αξιολόγηση Παραγόντων Κίνδυνου για το έτος 2022 & Risk Register (31.03.2022), της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων
4. Έκθεση Ελέγχου Μισθώσεων 2021 (31.03.2022), της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου
5. Έκθεση Ελέγχου Αποτίμησης Ακίνητων 31.12.2021 (17.02.2022), της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου
6. Έκθεση Ελέγχου Διαδικασιών Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες (22.12.2021), της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου
7. Έκθεση Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων 30.06.2021 (28.09.2021), της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου
8. Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου 2022 (Πλάνο Εσωτερικού Ελέγχου, της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου)
9. Ετήσιο Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων 2022 (Πλάνο Ελέγχων και Εργασιών της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων)

Ακολουθεί καταγραφή των θεμάτων των οποίων η Επιτροπή μας έλαβε γνώση από τις Υπηρεσίες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων:

1. Καταστάσεις Επενδύσεων της 31.12.2021 και 30.06.2021.
2. Προσδιορισμός της αξίας ακινήτων.
3. Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.
4. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
5. Διαδικασιών για την Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες & Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας.
6. Τήρηση Κανονισμού Λειτουργίας.
7. Έλεγχος διαδικασιών λογιστικού κυκλώματος.
8. Έλεγχος φορολογικών θεμάτων.
9. Προτάσεις επί της αναθεώρησης των Κανονισμών και Πολιτικών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις για την εταιρική διακυβέρνηση, και ιδίως επί των ακολούθων Κανονισμών και Πολιτικών:
    - Πολιτική Αποδοχών
    - Πολιτική κατά της Δωροδοκίας
    - Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων
    - Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας (επικαιροποιημένος με ν. 4706/2020)
    - Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου
    - Κανονισμός Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου
    - Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας (επικ/νος με ά. 14 παρ. 3 ν. 4706/2020)
    - Περίληψη του ανωτέρω Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας
    - Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου
    - Κανονισμός Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου
    - Κανονισμός Λειτουργίας Εταιρείας
    - Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας
    - Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (επικαιροποιημένος με ΚΕΔ ΕΣΕΔ 2021)

10. Εξέταση θεμάτων σχετικών με την πανδημία Covid-19.
11. Έλεγχος θεμάτων συμμόρφωσης με τον GDPR
12. Ενημέρωση επί θεμάτων ESG
13. Εφαρμογή μέτρων Δέουσας Επιμέλειας Αντισυμβαλλόμενου (για μισθωτές και συνεργάτες).

Με βάση τα προεκτεθέντα, η Επιτροπή Ελέγχου σημειώνει ότι η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, εκυμάνθη στα ανώτατα επίπεδα επάρκειας.

Η Επιτροπή μας, αφού έλαβε υπόψη της τις επιπτώσεις και τους κινδύνους της πανδημίας λόγω του κορωνοϊού COVID-19 καθώς και των μέτρων για την διαχείρισή του, περαιτέρω, έλαβε γνώση για τους αναγνωρισμένους κινδύνους του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, οι οποίοι σχετίζονται με

- Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων
- τη Δραστηριότητα της Εταιρείας
- τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας
- τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς.

Επιπροσθέτως, η Επιτροπή μας έλαβε γνώση των κάτωθι γενικών κινδύνων για το έτος 2022:

- Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:
    - Κίνδυνος επιτοκίων
    - Συναλλαγματικός κίνδυνος
    - Κίνδυνος τιμών
    - Κίνδυνος ρευστότητας
    - Πιστωτικός κίνδυνος
    - Πληθωριστικός κίνδυνος
- Επιχειρηματικοί κίνδυνοι:
    - Λειτουργικός Κίνδυνος: περιλαμβάνει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της εταιρείας.
    - Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης: περιλαμβάνουν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις από τη μη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τις δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και την επαγγελματική φήμη της Εταιρείας.
- Στρατηγικοί κίνδυνοι: περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον, την αγορά και τον ανταγωνισμό.
    - Κίνδυνος χώρας
    - Κίνδυνος κλάδου
    - Κίνδυνος ανταγωνιστών
    - Περιβαλλοντικός Κίνδυνος.

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

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας
(άρθρο 44, παρ. 1, περ. θ΄ του Νόμου).
Ειδικότερα:
Περιγραφή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία:
Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.
Η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις

της απέναντι στο Περιβάλλον Άνθρωπο, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.
Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σε συμφωνία με τις αξίες της Εταιρείας, υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

i. την εφαρμογή της Πολιτικής της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.

ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.

iii. την ανοιχτή αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.

iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.

v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.

vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης σύμφωνα με τις Βέλτιστες Διαθέσιμες Τεχνικές.

vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών που δραστηριοποιείται.

viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.

ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA – ESG sBPR Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε πρόσθετη πληροφορία ή και διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,
ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΟΝΙΣΤΗΣ Πρόεδρος	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ Μέλος	Λουκάς Παπάζογλου Μέλος

»

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

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

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δύο τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Καθήκοντα Προέδρου της Επιτροπής ανατίθενται σε ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της.

Η θητεία της Επιτροπής δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο την όρισε. Η Επιτροπή συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα και, εκτάκτως, όποτε κρίνεται αναγκαίο από τον Πρόεδρο ή οποιοδήποτε μέλος της.

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο εν γένει τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, ο οποίος έχει ενσωματωθεί στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων έχει ως ακολούθως:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων (ΕΠΑΑΥ) συνεδρίασε 5 φορές κατά το 2021 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η ΕΠΑΑΥ επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Εισήγηση προς έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Συγκρότηση της ΕΠΑΑΥ σε σώμα και ανάδειξη Προέδρου αυτής.
- Καθορισμός και εξειδίκευση αποδοχών και παροχών, σύμφωνα με την εγκεκριμένη Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.
- Καθορισμός της ετήσιας αμοιβής των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη συμμετοχή τους στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Υποβολή γνώμης–εισήγησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας επί του σχεδίου Έκθεσης Αποδοχών της εταιρικής χρήσης 2020, αναφορικά με την έγκριση και υποβολή του από το Διοικητικό Συμβούλιο προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ. 1 περ. ζ' και 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου.

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την εκλογή (επανεκλογή ή μη) μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και καθορισμό των ανεξάρτητων μελών του, από την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας περί του είδους της Επιτροπής Ελέγχου, της θητείας, του αριθμού και των ιδιοτήτων των μελών της, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει.
- Έγκριση σχεδίου αναθεωρημένου Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΠΑΑΥ, με σκοπό την προσαρμογή του στον Ν. 4706/2020 και σχετική εισήγηση–πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, για την αναθεώρηση του εν λόγω κανονισμού.
- Αξιολόγηση Αποδοχών προσωπικού του οποίου οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας, συμφώνως με την Πολιτική Αποδοχών.
- Αξιολόγηση πριμ παραγωγικότητας προσωπικού του οποίου οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας, συμφώνως με την Πολιτική Αποδοχών.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2021, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΠΟΔΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
Παναγιώτης Κονιστής	01/01/2021	31/12/2021	5	5	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2021	31/12/2021	5	5	100,00%
Γαλέτας Νικόλαος	01/01/2021	16/07/2021	2	2	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	16/07/2021	31/12/2021	3	3	100,00%

<u>Επενδυτική Επιτροπή</u>

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

Αποστολή της Επιτροπής αποτελεί η χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής και η λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση επενδύσεων. Η Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι αυτή συνάδει με την επιχειρησιακή στρατηγική, το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και είναι προς το συμφέρον των Μετόχων και των επενδυτών και είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία και το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Η Επενδυτική Επιτροπή έχει τις κάτωθι αρμοδιότητες:

- Τη χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία υποβάλλεται προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καθορισμό της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, λαμβάνοντας υπόψη τη διασπορά και το μέγεθος των επενδύσεων.
- Την προετοιμασία, για υποβολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο, του προϋπολογισμού των νέων επενδύσεων και της χρηματοδότησής τους και εν γένει κεφαλαιακών δαπανών.
- Την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων, για την τοποθέτηση σε νέες επενδύσεις και τη χρηματοδότησή τους.
- Τη λήψη σημαντικών αποφάσεων, στο πλαίσιο της ευρύτερης επενδυτικής στρατηγικής, σχετικά με τις μισθώσεις των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.
- Την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για ρευστοποίηση επενδύσεων, λαμβάνοντας υπόψη την καταλληλότητα της χρονικής στιγμής για την από-επένδυση και τις επιπτώσεις της από-επένδυσης στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας, καθώς και εναλλακτικές μορφές επένδυσης.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) Μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρός της. Ο ορισμός τους, από το Διοικητικό Συμβούλιο, πραγματοποιήθηκε βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από τον Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Κριτήρια για την επιλογή των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι το μορφωτικό επίπεδο, η προηγούμενη επαγγελματική προϋπηρεσία, καθώς και η ικανότητα να ανταπεξέλθουν επαρκώς στις απαιτήσεις της θέσης και των καθηκόντων που θα αναλάβουν. Η επιλογή των μελών γίνεται με τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η ανεξαρτησία τους στον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και στην εποπτεία υλοποίησης των αποφάσεών τους. Οι επενδυτικές προτάσεις υποβάλλονται στην Επιτροπή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, ο οποίος είναι μέλος της Επιτροπής και ορίζεται ως Προέδρος αυτής. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον όμως δύο (2) φορές τον χρόνο. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε ένα (1) έτος και μπορεί να ανανεωθεί.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, κατά την 31.12.2021, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ./Εταιρεία**
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Αθανασόπουλος του Ιωάννη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Νικόλαος Γαλέτας του Ιωάννη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Νικόλαος Λιαναντωνάκης του Εμμανουήλ	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Ισμήνη Παπακυρίλλου του Κυρίλλου	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία

Οι ισχύουσες σήμερα αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, ο οποίος έχει ενσωματωθεί στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 5 φορές κατά το 2021 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Ενημέρωση σχετικά με τον πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση του ακινήτου Kodak στο Μαρούσι (μέσω της συμμετοχής στην εταιρεία «THE GRID A.E.»).
- Ενημέρωση σχετικά με την απόκτηση ακινήτων κειμένων επί των οδών Χειμάρρας στο Μαρούσι και Ξενίας 17 στην Κηφισιά.
- Έγκριση μεταβίβασης ακινήτου.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για την τοποθέτηση σε νέες επενδύσεις και τη χρηματοδότησή τους.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2021, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2021	31/12/2021	5	5	100,00%
Παναγιώτης Αθανασόπουλος	01/01/2021	31/12/2021	5	5	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2021	06/10/2021	4	4	100,00%
Νικόλαος Γαλέτας	06/10/2021	31/12/2021	1	1	100,00%
Νικόλαος Λιαναντωνάκης	01/01/2021	31/12/2021	5	5	100,00%
Ισμήνη Παπακυρίλλου	01/01/2021	31/12/2021	5	5	100,00%

Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Η Εταιρεία, στα πλαίσια της σύναψης πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) εντός του 2021 και υιοθέτησης της βέλτιστης εφαρμογής των σχετικών Αρχών Πρασίνου Ομολόγου κατά ICMA, έχει συστήσει Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου. Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συστάθηκε με την από 21.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε στην ίδια συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου αποτελείται από:

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

Τα πρόσωπα που κατέχουν τις ανωτέρω θέσεις στην Εταιρεία, κατά την 31.12.2021, και απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**
Απέργη Αικατερίνη	Πρόεδρος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Μουρούσια Ευγενία	Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Καλουτά Μαρία	Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail
Νότας Αθανάσιος	Μέλος, Επικεφαλής Τεχνικής Διεύθυνσης
Καραπαναγιώτης Γεώργιος	Μέλος, Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι:

- Η αξιολόγηση της χρήσης των προσόδων (κεφαλαίων) (Use of Proceeds) που θα συγκεντρωθούν από τις εκδόσεις των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι διοχετεύονται σε έργα που πληρούν τα κριτήρια (επιλέξιμα βιώσιμα έργα) του Green Bond Framework (Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου) και συνάδουν με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA), τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals), τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας και συμμορφώνονται με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.
- Η παρακολούθηση και ο συντονισμός αναφορικά με:
  - την τήρηση του Μητρώου Επιλέξιμων Βιώσιμων Έργων (Eligible Green Register),
  - τη διαδικασία διαχείρισης των προσόδων, βάσει του Green Bond Framework,
  - τη σύνταξη και δημοσιοποίηση του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report), αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα κεφάλαια από τα πράσινα ομόλογα (allocation), αλλά και τους δείκτες περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντικτύπου (impact),
  - την πορεία έκδοσης του πράσινου ομολόγου της Εταιρείας και την υποστήριξη των διαδικασιών ενημέρωσης των επενδυτών, σε συνεργασία με τους συμβούλους και παρόχους διασφάλισης των εκδόσεων πράσινων ομολόγων και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Διασφαλίζει την τήρηση των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).
- Παρακολουθεί τις εξελίξεις στην αγορά των πράσινων ομολόγων και μεριμνά για την επικαιροποίηση, όποτε απαιτείται και κρίνεται σκόπιμο, του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και, εφόσον οι συνθήκες το απαιτούν, πιο συχνά, ειδικά σε περιόδους έκδοσης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές

(Green Bond Investor Report) και προετοιμασίας για την έκδοση πράσινων ομολόγων της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου
Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συνεδρίασε 2 φορές κατά το 2021 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Χρήση των καθαρών κεφαλαίων που θα προκύψουν από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας (Πράσινο Ομόλογο).
- Οριοθέτηση των προτεραιοτήτων της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου και κατάρτιση ενδεικτικού χρονοδιαγράμματος.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2021, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
Αικατερίνη Απέργη	21/09/2021	31/12/2021	2	2	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	21/09/2021	31/12/2021	2	2	100,00%
Καλουτά Μαρία	21/09/2021	31/12/2021	2	2	100,00%
Νότας Αθανάσιος	21/09/2021	31/12/2021	2	2	100,00%
Καραπαναγιώτης Γεώργιος	21/09/2021	31/12/2021	2	2	100,00%

Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανωτάτων διευθυντικών στελεχών και κύριες εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Ο κ. **Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη** (Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών από το 1973. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γαλλική και ιταλική γλώσσα. Είναι Νομικός Σύμβουλος του ομίλου Viohalco από το 1973 έως και σήμερα, ενώ παραλλήλως έχει διατελέσει Νομικός Σύμβουλος, για την Ελλάδα, των ακολούθων πολυεθνικών ομίλων και εταιρειών, ήτοι «RAS», «Allianz», «Air Liquide» και «Société Internationale des Télécommunications Aéronautiques». Επιπροσθέτως, ο κος Μ. Φικιώρης έχει διατελέσει Πρόεδρος και Αντιπρόεδρος Διοικητικών Συμβουλίων πολλών εταιρειών της Viohalco, μέλος Διοικητικών Συμβουλίων λοιπών εταιρειών και Πρόεδρος Επιτροπών Ελέγχου εταιρειών εντός και εκτός Viohalco.

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

Η κα **Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου** (Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών) είναι απόφοιτος της Σχολής Νομικών, Οικονομικών και Πολιτικών Επιστημών του Ε.Κ.Π.Α. και επιπλέον διαθέτει M.Sc. in Finance από το University of Strathclyde και Πιστοποιητικό Εσωτερικού Ελέγχου από το Ε.Κ.Π.Α.. Πέραν της Ελληνικής, ομιλεί την

αγγλική, γαλλική, ιταλική και γερμανική γλώσσα, έχει δε παρακολουθήσει πλήθος σεμιναρίων επί του Real Estate. Η κα Α. Απέργη έχει αναλάβει διευθυντικές θέσεις σε τράπεζες, μεταξύ των οποίων υποδιευθύντρια στη Διεύθυνση Απαιτήσεων Ειδικού Χειρισμού Wholesale Banking της «Alpha Bank», διευθύντρια στη Διεύθυνση Χρηματοδοτήσεων Ακίνητης Περιουσίας και Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων της «ΕΜΡΟΡΙΚΙ ΒΑΝΚ», στο ελληνικό υποκατάστημα της «EUROHYPO AG» (100% θυγατρική της «Commerzbank») από τις θέσεις της Διευθύντριας & Νομίμου Εκπρόσωπου του Ελληνικού Υποκαταστήματος και της Υπεύθυνης Συναλλαγών. Έχει, επίσης, διατελέσει Εσωτερικός Ελεγκτής στην «Πειραιώς ΑΕΕΑΠ» (νυν Trastor ΑΕΕΑΠ). Από τον Ιούλιο του 2014, ανέλαβε τη θέση της Οικονομικής Διευθύντριας της «ΝΟΥΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η κα **Μαρία Καλουτά του Στέφανου** (Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail) είναι απόφοιτος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Αμερικάνικου Κολλεγίου Ελλάδος και κάτοχος Master of Arts in Communications and Technology του Brunel University, West London (UK). Έχει διατελέσει Senior Regional Manager (Ελλάδας, Κύπρου, Βουλγαρίας, Ισραήλ) της «LOGITECH EUROPE SA», Country Manager (Ελλάδας, Κύπρου), καθώς και Διευθύντρια Πωλήσεων και Marketing Ελλάδας. Έχει, επίσης, εργασθεί στην «MICROSOFT HELLAS SA», αναλαμβάνοντας διάφορες θέσεις (Retail Channel Manager, OEM Channel Manager - System Builder Sales Manager), καθώς και στην «STET HELLAS SA» (WIND). Από το 2011, ξεκίνησε να εργάζεται στην «KIFISSOS MALL Α.Ε.» (νυν ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.), ως Διευθύντρια του Εμπορικού Συγκροτήματος RIVER WEST, ως το 2014, οπότε ανέλαβε την θέση της Συντονίστριας ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου MARE WEST. Από τον Ιανουάριο του 2015, ανέλαβε τη θέση της Διευθύντριας Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail στη «ΝΟΥΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 στη «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η κα **Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου** (Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail) είναι κάτοχος πτυχίου και μεταπτυχιακού τίτλου του Τμήματος Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου Αθηνών, κάτοχος MSc in Real Estate (University of Reading) και MBA (Διαπανεπιστημιακό Μεταπτυχιακό Ε.Μ.Π. & Ο.Π.Α.). Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική γλώσσα. Είναι μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) και του Διοικητικού Συμβουλίου του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος (www.avag.gr). Έχει μεγάλη εμπειρία στον τομέα των ακινήτων, καθώς έχει εργασθεί σε διευθυντικές θέσεις (Σύμβουλος Ακίνητης Περιουσίας, Διευθύντρια Τομέα Στρατηγικής Διαχείρισης Εταιρικών Ακινήτων, κ.λπ.) των εταιρειών «ΕΜΡΟΡΙΚΙ REAL ESTATE Α.Ε.», «ΕΜΡΟΡΙΚΙ ΒΑΝΚ» και «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΙΤΑ Α.Ε.». Από τον Ιανουάριο 2015 ανέλαβε τη θέση της Διευθύντριας Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail της «ΝΟΥΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 της Διευθύντριας Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Ο κ. **Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου** (Εκτελεστικό Μέλος) είναι απόφοιτος του Εμπορικού Τμήματος της Ανωτάτης Σχολής Οικονομικών και Εμπορικών Επιστημών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.). Επιπροσθέτως, έχει λάβει πιστοποίηση Λογιστή-Φοροτεχνικού, με άδεια ασκήσεως (έως την συνταξιοδότησή του το 2015) Φορολογικού Επαγγέλματος Α' Τάξεως και είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου. Από το 1971 έως την συνταξιοδότησή του, εργάσθηκε σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco, έχοντας, μεταξύ άλλων, διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής ορισμένων εξ αυτών («SANITAS ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ Α.Ε.», «ΑΝΤΙΜΕΤ ΑΕ», κ.λπ.). Από το 2015 έως και σήμερα, παρέχει, σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco, υπηρεσίες συμβούλου επιχειρήσεων, ενώ από τη δεκαετία 1980 έως και σήμερα συμμετέχει, ως Πρόεδρος, Αντιπρόεδρος ή Μέλος σε Διοικητικά Συμβούλια εταιρειών του ομίλου Viohalco.

Ο κ. **Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.), έχει δε

διατελέσει από το 1971 Προϊστάμενος Οικονομικών Υπηρεσιών και Οικονομικός Σύμβουλος σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco, μεταξύ των οποίων η «ΑΛΟΥΜΙΝΙΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.», «ΕΛΒΑΛ Α.Ε.», «ΕΡΛΙΚΟΝ Α.Β.Ε.», «ΤΕΚΑ SYSTEMS Α.Ε.», παραλλήλως με αξιόλογη επιστημονική αρθρογραφία σε περιοδικά και στον τύπο, για θέματα αναπτυξιακά. Ταυτόχρονα, ο κ. Π. Κονιστής παρακολούθησε σεμινάρια, ανάμεσα στα οποία επιμόρφωση με αντικείμενο την ανάλυση των κινήτρων για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία των εταιρειών.

Ο κ. **Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι Πτυχιούχος του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ). Είναι επίσης κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου στα Χρηματοοικονομικά και Διεθνή Τραπεζικά από το Πανεπιστήμιο του Reading στην Μεγάλη Βρετανία (MSc in International Banking and Finance). Έχει εργασθεί τόσο στον ιδιωτικό τομέα, όσο και στον Δημόσιο τομέα σε κορυφαίες διευθυντικές θέσεις σε ελληνικές και διεθνείς εταιρείες. Μεταξύ αυτών, διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της APIVITA SA, (2014-2017). Διετέλεσε Managing Director στην πολυεθνική HTC AG (2011-2014), όπου είχε το ρόλο του senior project manager στους Αυτοκινητόδρομους Αιγαίου ΑΕ και Ολυμπίας Οδού ΑΕ. Με την ιδιότητα αυτή, διετέλεσε και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Αυτοκινητόδρομου Αιγαίου ΑΕ και της Ολυμπίας Οδού ΑΕ. Έχει ακόμη διατελέσει μέλος και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών. Κατά τη διάρκεια της θητείας του ως Προέδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας του αερολιμένα, διετέλεσε επίσης Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, καθώς και της Επιτροπής Επενδύσεων (2006-2010). Μέχρι πρόσφατα, ήταν μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος της Επιτροπής Χρηματοοικονομικών της Ελληνικά Πετρέλαια ΑΕ (2019-2021). Την περίοδο 2004-2008, διετέλεσε Ειδικός Γραμματέας Αποκρατικοποιήσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας, όπου είχε το ρόλο του Project Manager σε σημαντικές αποκρατικοποιήσεις, ενώ, επίσης, για μια περίοδο οχτώ μηνών περίπου, είχε και την ευθύνη του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους. Σήμερα, είναι Σύμβουλος Επιχειρήσεων και μεταξύ άλλων είναι Σύμβουλος Διοίκησης στην Kantor Management Consultants ΑΕ. Είναι, επίσης, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ATTICA GROUP ΑΕ, όπου είναι και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου (2020-σήμερα). Είναι, επίσης, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εισηγμένης εταιρείας συμμετοχών και επενδύσεων MARFIN INVESTMENT GROUP (2019-σήμερα).

Ο κ. **Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και κάτοχος Master (MBA) με διάκριση από το Babson College της Μασαχουσέτης, με ειδίκευση στο Strategy και Finance. Από το 2000 έως το 2016, διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας «ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.Ε.». Κατά τα έτη 2016 και 2017, παρακολούθησε επιμορφωτικά σεμινάρια οικονομικού ενδιαφέροντος στο «HARVARD UNIVERSITY». Παραλλήλως, είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΘΙΟΣ ΠΥΡΙΜΑΧΑ Α.Ε.», η οποία δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, στην αγορά ακινήτων και οικοπέδων και εν γένει στην οργάνωση, εκμετάλλευση και διαχείριση εμπορικών, βιομηχανικών, τουριστικών και άλλων εγκαταστάσεων.

Από την ανωτέρω παράθεση, προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου διασφαλίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την πολιτική καταλληλότητας και το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Ο κ. **Νικόλαος Γαλέτας του Ιωάννου** διετέλεσε μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας. Είναι απόφοιτος της Θεολογικής σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών, με σπουδές στο Technische Hochschule Wien, ενώ είναι και πτυχιούχος μηχανικός της σχολής Ηλεκτρολόγων Μηχανολόγων του Ε.Μ.Π. Στην πολυετή καριέρα του, ο κ. Ν. Γαλέτας έχει αναλάβει διευθυντικές θέσεις στην ΕΤΒΑ (Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης) στην Ε.Π.Α. (Εταιρεία Προγραμματισμού και Ανάπτυξης) και στην ΕΤΕΒΑ (Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων Βιομηχανικής Ανάπτυξης), στην οποία διετέλεσε και Γενικός Διευθυντής. Ο κ. Ν. Γαλέτας έχει, επίσης, διατελέσει

Σύμβουλος Διοίκησης στην ΕΤΕΒΑ και στην EFG Eurobank Properties ΑΕ, Γενικός Διευθυντής, μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και αντιπρόεδρος στην EFG Eurobank Properties ΑΕΑΑΠ, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου πλήθους εταιρειών, μεταξύ των οποίων, στην ΕΡΤ (αντιπρόεδρος), καθώς και σε διάφορες θυγατρικές εταιρείες του ομίλου ΕΤΕΒΑ, στις οποίες ανέλαβε τη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την πολυετή σταδιοδρομία του στον οργανισμό αυτό. Επιπλέον, την περίοδο 1990-92, προσέφερε συμβουλευτικές υπηρεσίες στους Υπουργούς Εσωτερικών, Γεωργίας και Συντονισμού. Ο κ. Ν. Γαλέτας έχει, επίσης, διατελέσει μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων αρκετών εταιρειών της Viohalco.

Η κα **Ισμήνη Παπακυρίλλου** διαθέτει πτυχίο στην Αρχαιολογία και Μεταλλουργία από τα Πανεπιστήμια University College London (UCL) & King's College και μεταπτυχιακούς τίτλους σπουδών στην Οικονομική Ανάπτυξη (MSc) από το London School of Economics (LSE) και στην Επιστήμη και Μηχανική Υλικών (SM) από το Massachusetts Institute of Technology (MIT). Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γαλλική, ολλανδική και τουρκική γλώσσα. Έχει συμμετάσχει σε σεμινάρια αναφορικά με: EVCA Private Equity training, World Bank Credit Training και World Bank Equity Training. Η κα Ι. Παπακυρίλλου έχει εργαστεί σε εταιρείες διαχείρισης επενδύσεων, μεταξύ των οποίων στην Triago S.A. (Παρίσι, Γαλλία) ως Αναλυτής Επενδύσεων, στη APG Investments (Άμστερνταμ, Ολλανδία) ως Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου Επενδύσεων και στην International Finance Corporation, World Bank Group (Ουάσιγκτον, ΗΠΑ και Κωνσταντινούπολη, Τουρκία) ως Υπεύθυνη Επενδύσεων. Από το 2019 έως σήμερα, εργάζεται στην «ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε», ως Διευθύντρια Ελέγχου Μετάλλου και στην «ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε.» (Αθήνα, Ελλάδα), στην οποία ασχολείται με επενδύσεις.

Ο κ. **Νικόλαος Λιαναντωνάκης** είναι κάτοχος πτυχίου (B.A) Engineering & Economics από το Brown University, Rhode Island, ΗΠΑ και διαθέτει μεταπτυχιακό (M.Sc.) στα Χρηματοοικονομικά από το Imperial College London, Ηνωμένο Βασίλειο. Ομιλεί Αγγλικά, Γαλλικά και Ισπανικά. Ο κ. Ν. Λιαναντωνάκης έχει εργαστεί σε εταιρείες διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων, μεταξύ των οποίων στη PROVIDENCE MANAGEMENT SOLUTIONS Ε.Ε. και στη PROVIDENCE DESIGN ΕΕ, στις οποίες τελεί μέχρι και σήμερα Διαχειριστής. Ενδεικτικά, έχει συμμετάσχει στην ανάπτυξη των ακόλουθων έργων: MARE WEST RETAIL PARK, RIVER WEST SHOPPING CENTRE, FLAMINGO RETAIL PARK στην ALPHA RETAIL PARKS SA ως Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου, στην PRADERA PLC (London) ως Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας, υπεύθυνος για την Ελλάδα και την Τουρκία και στις Viohalco και ΜΕΤΕΜ ως Σύμβουλος Διοίκησης.

Ο κ. **Παναγιώτης Αθανασόπουλος** είναι Μηχανικός Παραγωγής με μεταπτυχιακές σπουδές και διδακτορικό στη διοίκηση των επιχειρήσεων και στα οικονομικά, από το Πολυτεχνείο του Ιλλινόις (1972). Δίδαξε σε πανεπιστήμια των ΗΠΑ και στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς, στο οποίο διετέλεσε Πρύτανης (1987-1990) και είναι Ομότιμος Καθηγητής (1999).

Υπήρξε ιδρυτικό μέλος, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Toyota Ελλάς (1989-2000), Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος (Executive Vice President & Chief Operating Officer) της Toyota Ευρώπης (2001-2006) και Managing Officer της Toyota Motor Corporation (2004-2006). Του απονεμήθηκε το Παράσημο του Ανατέλλοντος Ηλίου, Χρυσού και Αργυρού Αστέρα του Αυτοκράτορα της Ιαπωνίας (2007). Επίσης διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ΔΕΗ (2007-2009), Πρόεδρος του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (2012-2013), Πρόεδρος του ΙΟΒΕ (2014-2019), Πρόεδρος Δ.Σ. της ΑΓΕΤ Ηρακλής, μέλους του Ομίλου LafargeHolcim (2014-2020), Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Neptune Lines Shipping and Managing Enterprises (2015-σήμερα), Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Διεθνούς Διαφάνειας-Ισραήλ (2016-σήμερα), Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ELVALHALCOR και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου (Μάϊος 2019-2020), καθώς και Σύμβουλος της Steelmet S.A (2020-σήμερα).

<u>Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών</u>

Οι κυριότερες δραστηριότητες που ασκούν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία, και οι οποίες είναι σημαντικές για την Εταιρεία, είναι οι

ακόλουθες:

Ονοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Μελέτιος Φικιώρης	Δικηγόρος Σωληνουργεία Κορίνθου Μ.Α.Ε. Στηλμετ Υπηρεσίες Ακινήτων Μ.Α.Ε. Allianz Ελλάς Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία	Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.
Παναγιώτης Καπετανάκος	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Στεργιόπουλος	ΑΝΤΙΜΕΤ Α.Ε. ΑΤΤΙΚΗ Α.Ε. ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩ. ΤΕΧΝ. ΕΡΓΟΛ/ΚΗ & ΒΙΟΜ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ CABLEL WIRES Α.Ε. SANIPARK Α.Ε. ΣΥ.ΜΕ.ΤΑΛ ΒΙΟΜΗΧ. ΑΛΟΥΜΙΝΟΧΑΡΤΟΥ Μ.Α.Ε. ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
Μαρία Καλουτά	UPSIDE Ο.Ε.	Εταίρος 90%
Παναγιώτης Κονιστής	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ELVAL COLOUR Μ.Α.Ε. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΒΑΜ. ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΒΕΠΑΛ Α.Ε. TEKA SYSTEMS AE	Μέλος Δ.Σ.
Ιωάννης Στρούτσης	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
Λουκάς Παπάζογλου	Κάντωρ Α.Ε. Attica Α.Ε. MIG Group. Α.Ε. LKP ΙΚΕ	Σύμβουλος Διοίκησης Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Εταίρος 100%
Παντελεήμων Μαυράκης	ΑΝΤΙΜΕΤ Α.Ε. ΒΕΠΑΛ Α.Ε. (πρώην ΒΕΠΕΜ Α.Ε.) SANIPARK Α.Ε. ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
Παναγιώτης Αθανασόπουλος	NEPTUNE LINES UML, ISRAEL	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.
Νικόλαος Λιαναντωνάκης	PROVIDENCE MANAGEMENGT SOLUTIONS EE PROVIDENCE DESIGN EE NEL PROVIDENCE LTD (CYPRUS)	Διαχειριστής & Εταίρος 99% Διαχειριστής & Εταίρος 99% Διαχειριστής & Εταίρος 100%
Γαλέτας Νικόλαος	ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ Α.Ε. ΣΥ.ΜΕ.ΤΑΛ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΟΧΑΡΤΟΥ Μ.Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
Ισμήνη Παπακυρίλλου	-	-

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

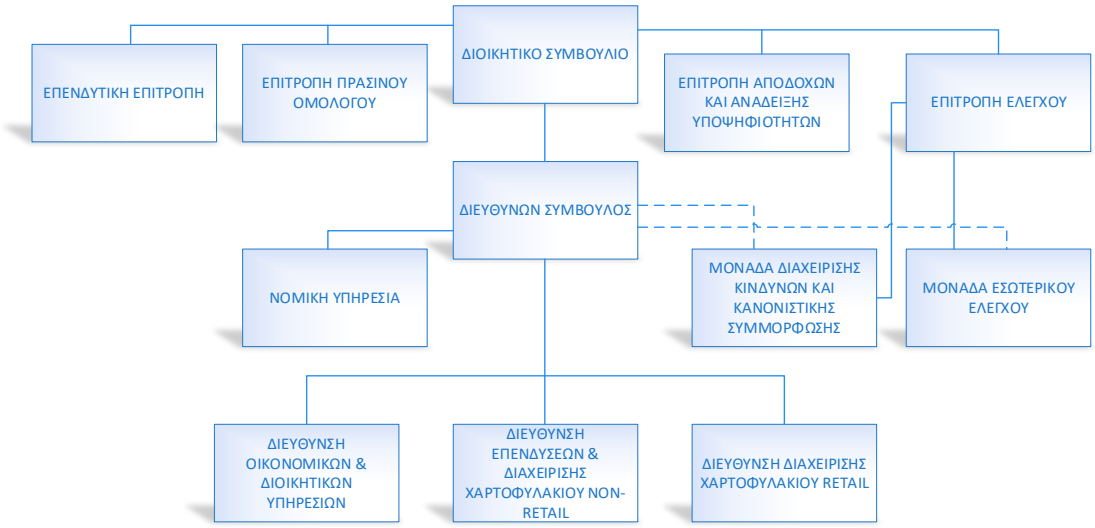
Δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη.

9 Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Οργανωτική δομή και οργανόγραμμα

Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας σχεδιάστηκε λαμβάνοντας υπ' όψιν τις λειτουργικές της ανάγκες, καθώς και τις αρχές του «διαχωρισμού καθηκόντων», προκειμένου να εξασφαλίζεται η άρτια

λειτουργία της, σύμφωνα με το μέγεθός της και να συμμορφώνεται στις εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας, την 31.12.2021, απεικονίζεται ως ακολούθως:



Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος εκλέγεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Έχει την ευθύνη για την εύρυθμη καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας και για την επίτευξη των στόχων που τίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο, με την επιφύλαξη των αρμοδιοτήτων εκείνων που επιφυλάσσονται κατ' αποκλειστικότητα για τη Γενική Συνέλευση ή το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Έχει τη συνολική επίβλεψη και ευθύνη για τη μεγιστοποίηση της αξίας και της απόδοσης του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας. Έχει, επίσης, τη συνολική ευθύνη για τη χάραξη της εμπορικής πολιτικής και της στρατηγικής ανάπτυξης για το συνολικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος προΐσταται όλων των Διευθύνσεων και υπηρεσιών της Εταιρείας, εποπτεύει και διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις, μέσα στο πλαίσιο των κανονισμών, αλλά και του θεσμικού πλαισίου που διέπουν τη λειτουργία της, καθώς και των εγκεκριμένων προγραμμάτων, προϋπολογισμών και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.

Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών

Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Συμμετέχει στον επιχειρηματικό σχεδιασμό μέσα από την προετοιμασία, παρακολούθηση και επεξεργασία των χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και την καθοδήγηση και έλεγχο των επιμέρους λειτουργιών και τμημάτων της, σύμφωνα με τη στρατηγική της Εταιρείας. Αναπτύσσει, αναλύει και υλοποιεί χρηματοοικονομικές στρατηγικές, ενέργειες και πρωτοβουλίες, πάντα σε ευθυγράμμιση με την εταιρική στρατηγική.

Επιπλέον, έχει τη συνολική ευθύνη για την παροχή ορθής και έγκαιρης πληροφόρησης επί χρηματοοικονομικών και διοικητικών θεμάτων, που θα διευκολύνουν τη λήψη των κατάλληλων επιχειρηματικών αποφάσεων και θα διασφαλίζουν τη συνεχή ανάπτυξη της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών αποτελείται από τα κάτωθι Τμήματα/Λειτουργίες:

(i) Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων,
(ii) Τμήμα Λογιστηρίου,
(iii) Τμήμα Οικονομικής Ανάλυσης,
(iv) Λειτουργία Ανθρώπινου Δυναμικού,
(v) Λειτουργία Πληροφορικής.

Διευθύνσεις Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων
Η Διεύθυνση Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail (Commercial, F&B, Leisure) και η Διεύθυνση Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail (Office, Industrial, Hotel, etc) συνολικά έχουν ως κύρια αποστολή τους τη μεγιστοποίηση της αξίας και της απόδοσης του χαρτοφυλακίου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που διαχειρίζονται.
Οι ανωτέρω Διευθύνσεις υποστηρίζονται από τα ακόλουθα Τμήματα/Λειτουργίες της Εταιρείας:
i. Τμήμα Επενδύσεων και Αναπτύξεων,
ii. Τμήμα Marketing,
iii. Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς,
iv. Λειτουργία Διαχείρισης Υποδομών και Εγκαταστάσεων.

10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής Και Συμπεριφοράς, από τον Νοέμβριο του 2019, καθώς και Πολιτική Επιχειρηματικής Ηθικής και Καταπολέμησης της Διαφθοράς, από τον Δεκέμβριο του 2021, ως βάση για τη διατήρηση των υψηλότερων προτύπων επιχειρηματικής ηθικής και συμπεριφοράς.

11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Η εξέταση των συναλλαγών, και μέχρι της ολοκλήρωσης τους, γίνεται περιοδικώς, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και, ειδικότερα, τις σχετικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και τον τρόπο έγκρισης και παρακολούθησης των διεταιρικών συναλλαγών, ως προς το αν ανήκουν στο πλαίσιο των συναλλαγών υπό συνήθεις όρους, τόσο κατά τη γέννησή τους, όσο και κατά τη διάρκεια της ισχύος τους.
Με σκοπό την προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας και των Μετόχων της, για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, συνάπτονται έγγραφες συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την εταιρική τους σχέση, αλλά λειτουργούν σε εμπορική βάση. Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται επί τη βάσει αντικειμενικών οικονομικών και επιχειρηματικών κριτηρίων, όπως καθορίζει η ισχύουσα νομοθεσία, υπό συνθήκες διαφάνειας και αμεροληψίας (arm´s length principle), υπαγόμενες στους κανόνες του υγιούς ανταγωνισμού και γνωστοποιούνται στους Μετόχους, τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας και στις αρμόδιες αρχές, στις περιπτώσεις που το επιβάλλει η κείμενη νομοθεσία.
Ενδεικτικά, συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών δύνανται να αποτελούν τα ακόλουθα:
(i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών
(ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών
(iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων
(iv) Μισθώσεις
(v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων
(vi) Συμφωνίες χρηματοδότησης (περιλαμβανομένων δανείων και εισφορών κεφαλαίου σε είδος ή χρήμα)
(vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων
(viii) Διακανονισμός υποχρεώσεων μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή για λογαριασμό συνδεδεμένων μερών

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

(i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας.

(ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:

(α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο,
(β) Κατηγορία Συναλλαγής.

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

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2021:

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2021**	31/12/2020
Πωλήσεις υπηρεσιών		211.830	251.703
Αγορές παγίων		731.289	-

	31/12/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	-	167.734
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	(16.985)	(284.191)

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2021	31/12/2020
Πωλήσεις αγαθών	5.487	69.390
Πωλήσεις υπηρεσιών	4.308.704	3.658.460
Αγορές υπηρεσιών	2.272.989	1.368.206
Αγορές παγίων	27.137	-

		31/12/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	13	33.927	241.023
Υποχρεώσεις	20	159.527	612.872
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		343.239	251.659

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ

	31/12/2021	31/12/2020
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.003.926	670.760

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

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

12 Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που της επιτρέπουν να χαράσσει μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

13 Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων Διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση.

14 Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους, την κατάλληλη χρονική στιγμή, για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας.

15 Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία

Δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των μετοχών της Εταιρείας, ούτε οποιαδήποτε καταστατική πρόβλεψη περί εξαγοράς.
Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη και την τρέχουσα χρήση (έως και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας).
Σε περίπτωση που η Εταιρεία αποφασίσει να προβεί σε τέτοια διαδικασία, αυτή θα γίνει στο πλαίσιο τόσο της ευρωπαϊκής, όσο και της ισχύουσας Ελληνικής νομοθεσίας.

16 Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.
Η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στο Περιβάλλον, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.
Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σε συμφωνία με τις αξίες της Εταιρείας, υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

i. την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.
iii. την ανοιχτή, αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.

vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης, σύμφωνα με τις Βέλτιστες Διαθέσιμες Τεχνικές.

vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό η Εταιρεία να συμβάλλει στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται.

viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.

ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών αειφορίας της EPRA, (EPRA - ESG sBP Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη.

Αθήνα, 8 Απριλίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΟ 552181	ΑΔΤ Ξ 352644

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού Ευρώ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2021

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

Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 06.12.2021. Σημειώνεται δε ότι οι εκδοθείσες 120.000 κοινές, ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 07.12.2021.

Σύμφωνα με τα όσα διατυπώνονται στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, γνωστοποιείται ότι μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων διατέθηκε από τις 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2021 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

Α/Α	**Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων**	**Αντληθέντα Κεφάλαια**	**Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 31.12.2021**	**Αδιάθετα κεφάλαια την 31.12.2021**
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	5,33	-	5,33
Δ.2 (ii)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου (έως € 6,78 εκατ.) και μερική αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (έως € 5,67 εκατ.) της Εκδότριας	12,45	-	12,45
Δ.2 (iii)	Χρηματοδότηση Πράσινων Επενδύσεων (περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων)	98,39	-	98,39
Σύνολο		**116,2**	**-**	**116,2**
Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,8	1,9	1,9
Γενικό Σύνολο		**120,0**	**1,9**	**118,1**

1) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (i) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 5,33 εκατ. δεν διατέθηκε κανένα ποσό μέχρι την 31.12.2021. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (i)] ποσό € 5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) θα διατεθεί εντός ενενήντα (90) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας. Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής του εν λόγω δανείου τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, τότε θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.

2) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (ii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 12,45 εκατ. δεν διατέθηκε κανένα ποσό μέχρι την 31.12.2021. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (ii)] ποσό € 12,45 εκατ. θα αξιοποιηθεί για την αποπληρωμή δανεισμού. Αναλυτικότερα, ποσό € 6,78 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) θα διατεθεί εντός τριακοσίων εξήντα (360) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας, και ποσό έως € 5,67 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) για τη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου ύψους € 9 εκατ. κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, τότε θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.

3) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (iii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 98,39 εκατ. δεν διατέθηκε κανένα ποσό μέχρι την 31.12.2021. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii)] το εναπομείναν ποσό έως € 98,39 εκατ. θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.

4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 3,8 εκατ. διατέθηκε ποσό ύψους € 1,9 εκατ. μέχρι την 31.12.2021. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και θα καλύψει από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.). Σημειώνεται ότι έως την 31.12.2021 λογιστικοποιήθηκε μέσω αντίστοιχων προβλέψεων το σύνολο των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης, αλλά μόνο μέρος αυτών καταβλήθηκε μέχρι τις 31.12.2021.

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2021, ανά κατηγορία επένδυσης/χρήσης με α/α Δ.2. (i), (ii), (iii) και Δ.2 του ανωτέρω πίνακα αφορά στην ταμειακή εκταμίευση και όχι στη λογιστικοποίηση του εξόδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε έντοκο τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 8 Απριλίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΟ 552181	ΑΔΤ Ξ 352644

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την ατομική και οικονομικού συμφέροντος κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 32 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών

καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.10, 6 και 8) Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα και καταστήματα, οικιστικά και τουριστικά ακίνητα, καθώς και βιομηχανικά κτήρια. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόστηκαν συνδυαστικά κυρίως η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και η συγκριτική μέθοδος ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις, η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας και η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης, ακολουθώντας τις πρόνοιες των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40 καθώς επίσης του Νόμου 2778/1999 και της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους, καθώς επίσης και με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας που ρυθμίζει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Νόμος 2778/1999). Επιπρόσθετα, η εφαρμογή των ανωτέρω μεθόδων ήταν συνεπής με τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση. Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία (Νόμος 2778/1999), η διοίκηση ανέθεσε σε πιστοποιημένους εκτιμητές την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, προκειμένου να υποστηριχθούν οι εκτιμήσεις που αποτελούν τη	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021: Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία. Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών. Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία τους. Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση.

βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Παρόλο που το σύνολο σχεδόν των εκθέσεων των ανεξάρτητών πιστοποιημένων εκτιμητών δεν έχουν γίνει υπό το καθεστώς ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι εξακολουθούν να υφίστανται συνθήκες αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων κυρίως ως συνέπεια της πανδημίας COVID-19. Ως εκ τούτου, λιγότερη βεβαιότητα και υψηλότερος βαθμός προσοχής πρέπει να δίνεται στα ποσά εκτίμησης. Προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου λήφθηκαν υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως το εισπραττόμενο μίσθωμα από το κάθε ακίνητο. Ωστόσο, για την εκτίμηση των ακινήτων, υιοθετήθηκαν παραδοχές που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς, προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη και η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο αφού αυτή επηρεάζει άμεσα την εύλογη αξία του. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανερχόταν σε €416 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, αντιπροσωπεύοντας το 73% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανερχόταν σε €27,4 εκ., και είχε ορθά καταχωρηθεί στην ατομική και οικονομικού συμφέροντος κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η διοίκηση έχει υιοθετήσει την προαναφερόμενη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα με την από 28 Φεβρουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συντάχθηκε για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999 και την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.97.2016. Η σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, τα προεξοφλητικά επιτόκια και η	Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν κατάλληλες για κάθε ακίνητο, σύμφωνες με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, καθώς επίσης και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τον ισχύοντα Νόμο 2778/1999. Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τες με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση. Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, συναντηθήκαμε με τους πιστοποιημένους εκτιμητές με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης τους και των κρίσεων που χρησιμοποιήθηκαν στις αποτιμήσεις ακινήτων. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της επιδημίας COVID-19. Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021. Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40.

απόδοση στη λήξη), καθώς και οι ευρύτερες προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19 είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό.	

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2021 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

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

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

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

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

• Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

• Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. **Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. **Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/1/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 3 χρήσεων, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

3. **Κανονισμός Λειτουργίας**

«Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020».

4. **Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς**

Εξετάσαμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, το οποίο καταρτίστηκε σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής "Κανονισμός ESEF"), και το οποίο περιλαμβάνει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή XHTML «213800XKY8GHKN57D970_31122021_EL».

Κανονιστικό πλαίσιο

Το ψηφιακό αρχείο του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζεται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής "Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF").

Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση του ψηφιακού αρχείου απαλλαγμένου από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11.02.2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις "Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα", όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.
Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης". Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του κανονισμού ESEF.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970_31122021_EL» έχουν

καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 11 Απριλίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Πράιςγουωτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

Ετήσια Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**31/12/2021**	31/12/2020*
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	416.292.765	377.027.724
Ενσώματα πάγια	9	663.136	538.771
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	2.825.263	2.595.944
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	247.062	269.109
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	8.252.147	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	1.042.912	1.302.680
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**429.323.285**	**381.734.227**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13	9.561.568	12.397.933
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	129.091.607	4.531.349
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**138.653.175**	**16.929.283**
Σύνολο ενεργητικού		**567.976.460**	**398.663.510**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	247.321.611	247.321.611
Αποθεματικά	16	1.837.851	4.062.066
Κέρδη εις νέον		65.744.774	30.535.827
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους		**314.904.236**	**281.919.504**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	17	172.183.600	62.469.000
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	15.816.745	16.089.685
Παράγωγα	18	381.855	1.025.705
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	38.219	28.661
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**188.420.419**	**79.613.051**
Δάνεια	17	57.080.563	27.482.770
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	6.968.897	8.808.937
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		254.643	510.951
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	347.702	328.296
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**64.651.805**	**37.130.954**
Σύνολο υποχρεώσεων		**253.072.224**	**116.744.006**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**567.976.460**	**398.663.510**

*Τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναμορφωθεί λόγω της αναδρομικής εφαρμογής της Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)».

Οι σημειώσεις στις σελίδες 96 έως 150 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	**1/1 - 31/12/2021**	1/1 - 31/12/2020*
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	15.937.047	13.876.311
Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	27.475.195	(4.322.582)
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης		(61.397)	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(3.247.083)	(2.680.961)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας		(2.590.457)	(2.076.368)
Δαπάνες προσωπικού	23	(2.617.624)	(1.360.395)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(1.058.233)	(899.996)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων		(31.007)	(59.030)
Κέρδη/(ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		-	(248.433)
Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση παγίων		101.374	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(199.153)	(126.229)
Λοιπά έσοδα	21	3.126.208	624.831
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**36.834.868**	**2.727.146**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	1.035	1.889
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(3.430.264)	(3.946.869)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(3.429.229)**	**(3.944.979)**
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		2.227.147	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		**35.632.786**	**(1.217.833)**
Φόροι	26	(428.955)	(323.793)
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους		**35.203.830**	**(1.541.626)**
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή	27	**0,14**	**(0,01)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Λοιπές Αναπροσαρμογές		351.078	-
Αναλογιστικές ζημιές	19	5.117	(3.810)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**356.195**	**(3.810)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**35.560.025**	**(1.545.436)**

*Τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναμορφωθεί λόγω της αναδρομικής εφαρμογής της Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)». Επιπλέον, έχει γίνει αναταξινόμηση κονδυλίων μεταξύ των γραμμών «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα» και «Λοιπά λειτουργικά έξοδα», ώστε τα ποσά να είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας χρήσης.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 96 έως 150 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020		**225.358.652**	**316.823**	**28.012.683**	**253.688.157**
Προσαρμογή λόγω αλλαγής IAS 19	19	-	-	59.127	**59.127**
Αναμορφωμένο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020		**225.358.652**	**316.823**	**28.071.810**	**253.747.284**
Καθαρές ζημιές χρήσης*		-	-	(1.541.626)	**(1.541.626)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα*		-	-	(3.810)	**(3.810)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2020		**225.358.652**	**316.823**	**26.526.374**	**252.201.848**
Συναλλαγές με τους μετόχους					
Μερίσματα		-	-	(795.719)	**(795.719)**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων		21.962.959	3.745.243	4.805.172	**30.513.375**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**21.962.959**	**3.745.243**	**4.009.453**	**29.717.656**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**247.321.611**	**4.062.066**	**30.535.827**	**281.919.504**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021		**247.321.611**	**4.062.066**	**30.535.827**	**281.919.504**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	35.203.830	**35.203.830**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	351.078	5.117	**356.195**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2021		**247.321.611**	**4.413.144**	**65.744.774**	**317.479.530**
Μεταφορά αποθεματικών		-	(2.575.293)	2.575.293	**-**
Μερίσματα		-	-	(2.575.293)	**(2.575.293)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**-**	**(2.575.293)**	**-**	**(2.575.293)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021		**247.321.611**	**1.837.851**	**65.744.774**	**314.904.236**

*Τα ποσά έχουν αναμορφωθεί λόγω της αναδρομικής εφαρμογής της Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» (βλ. σημ. 2.6).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 96 έως 150 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	**1/1 - 31/12/2021**	1/1 - 31/12/2020*
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους		35.203.830	(1.541.626)
Φόρος εισοδήματος		428.955	323.793
Αποσβέσεις		199.153	126.229
(Κέρδη)/ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	18, 25	(643.850)	853.344
(Κέρδη)/ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(27.475.195)	4.322.582
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(1.035)	(1.889)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	4.074.114	3.093.525
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		(15.069)	-
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(86.305)	-
Αναλογία (κερδών)/ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	(2.227.147)	-
Απομείωση/(αντιλογισμός απομείωσης) ενσώματων παγίων	10	61.397	-
Λοιπές προβλέψεις		14.675	12.700
(Κέρδη)/ζημιές παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		-	248.433
Έκπτωση ενοικίων λόγω COVID-19		(128.115)	(114.666)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων		31.007	59.030
		9.436.417	**7.381.456**
(Αύξηση)/Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		2.798.410	(22.142)
Αύξηση/(Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(1.840.040)	4.107.834
		958.371	**4.085.692**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(3.300.987)	(2.903.598)
Καταβλημένοι φόροι		(290.435)	(136.900)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**6.803.365**	**8.426.649**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9	(201.144)	(126.316)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	(11.392)	(4.135)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	8	(12.837.948)	(22.473.796)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		15.181	8.000
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		1.229.200	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1.035	1.889
Αγορές συμμετοχών σε κοινοπραξίες	12	(225.000)	-
(Αύξηση συμμετοχής)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες	12	(5.800.000)	-
Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω απορρόφησης		-	156.959
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(17.830.068)**	**(22.437.400)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα	17	156.489.266	17.500.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	17	(377.013)	(216.304)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		(2.575.293)	(795.719)
Αποπληρωμή δανεισμού	17	(17.950.000)	(1.100.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**135.586.960**	**15.387.977**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**124.560.257**	**1.377.226**
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		124.560.257	1.377.226
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης		**129.091.607**	**4.531.349**

*Τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναμορφωθεί λόγω της αναδρομικής εφαρμογής της Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)».

Οι σημειώσεις στις σελίδες 96 έως 150 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η NOVAL PROPERTY (η «Εταιρεία») συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον Ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019, σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188/15.10.20129 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευομένων εταιρειών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848/14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση 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.

Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της NOVAL PROPERTY με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (εφεξής καλουμένη «ΜΕΤΕΜ»). Η συναλλαγή έλαβε χώρα δυνάμει της υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, με την οποία συγχωνεύθηκε η NOVAL PROPERTY με τη ΜΕΤΕΜ δια απορροφήσεως της δεύτερης από την πρώτη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 114008/29.10.2020 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 29.10.2020, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2323665, όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 114010/29.10.2020 ανακοίνωση της ως άνω Αρχής. Συνεπεία της ανωτέρω περιγραφείσας συγχωνεύσεως, η NOVAL PROPERTY, ως καθολική διάδοχος της ΜΕΤΕΜ, κατέστη αυτοδικαίως, από την 30η Οκτωβρίου 2020, ιδιοκτήτρια του συνόλου των ακινήτων της ΜΕΤΕΜ και την υπεκατέστησε στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων αυτής. Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο που αποκτήθηκε από τη NOVAL PROPERTY μέσω του ανωτέρω εταιρικού μετασχηματισμού είναι ποσοστό εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας 45,572% επί του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ (με συνολική εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης € 47.718 χιλ.). Η Εταιρεία μέχρι εκείνη τη στιγμή κατείχε το 54,428% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας των δύο αυτών ακινήτων, με αποτέλεσμα, μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης να κατέχει την πλήρη κυριότητα αυτών. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε -μεταξύ άλλων- το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της ΜΕΤΕΜ ποσού € 17.319 χιλ., το οποίο αφορά σε τρία μακροπρόθεσμα, χωρίς εξασφαλίσεις, ομολογιακά δάνεια με τρεις ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Των ανωτέρω είχε προηγηθεί η από 26.10.2020 Απόφαση 369 (αρ. πρωτ. 2292/27.10.2020) της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας για τη μεταβολή του μετοχικού

κεφαλαίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας.

Η Εταιρεία συστάθηκε με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της ποσού € 225.358.652, το οποίο είναι πλήρως καταβλημένο. Συνεπεία της ανωτέρω αναφερόμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε και ανέρχεται πλέον σε € 247.321.611, με ακύρωση των παλαιών μετοχών και την έκδοση 247.321.611 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Το νέο μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

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

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 152321260000.

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, η οποία είναι πρωτογενώς εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα έως την 15.10.2022, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2/928/14.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία η τελευταία χορήγησε άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. για ένα έτος, κατά τα προβλεπόμενα στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 8η Απριλίου 2022, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Η παρούσα ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση («χρηματοοικονομική πληροφόρηση») της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021 (3η εταιρική χρήση) έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτίρια (δικαιώματα χρήσης και επενδύσεις σε ακίνητα) που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, καθώς και τα παράγωγα (σημ.2.13, 2.10, 2.19).

Η σύνταξη της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης

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

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας, η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή από κοινού συμφωνίες, αλλά αυτές δεν συνιστούν επενδύσεις σε θυγατρικές, οι επενδύσεις αυτές θα πρέπει να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται ως χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος, καθώς δεν είναι ενοποιημένες, αλλά ούτε και ατομικές. Λόγω της απόκτησης του 50% της εταιρείας «THE GRID A.E.» (βλ. σημ. 12) 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 2021.

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

(ii) Από κοινού συμφωνίες

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως κοινές επιχειρήσεις, είτε ως κοινοπραξίες. Η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή και όχι από τη νομική δομή της από κοινού συμφωνίας. Η Εταιρεία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεών της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) κατωτέρω] και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος 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 τροποποιούνται, όπου κρίνεται αναγκαίο, ώστε να εναρμονίζονται με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των επενδύσεων που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης εξετάζεται για απομείωση σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην αντίστοιχη ενότητα των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

Ως εκ τούτου, η πληροφόρηση κατά τομέα παρουσιάζεται στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση 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 εφάρμοσε την προαιρετική εξαίρεση κατά την τρέχουσα χρήση. Η επίδραση από την εφαρμογή της εν λόγω τροποποίησης δεν ήταν σημαντική.

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 Εταιρεία αξιολόγησε τις ως άνω τροποποιήσεις και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν προκύπτει αντικατάσταση των παλιών επιτοκίων στις συμβάσεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της (σημ. 17 Δάνεια και σημ. 18 Παράγωγα) και κατά συνέπεια δεν υπάρχει καμία επίπτωση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021.

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 στην ετήσια ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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% για σκοπούς αποαναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθίων 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 στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας.

2.6 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής

Τον Μάιο του 2021, η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν. 3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Με βάση την ως άνω Απόφαση, διαφοροποιείται ο τρόπος 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.

Η Εταιρεία μέχρι την έκδοση της απόφασης ημερήσιας διάταξης, εφάρμοζε το ΔΛΠ 19 κατανέμοντας τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν. 3198/1955, τον Ν. 2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν. 4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στην παρούσα χρηματοοικονομική πληροφόρηση, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων, ακολουθώντας την κλίμακα του Ν. 4093/2012.

Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω οριστικής Απόφασης έχει αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8.

Η επίδραση από την εφαρμογή της οριστικής Απόφασης, για κάθε συγκεκριμένο κονδύλι των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που επηρεάζεται, έχει ως εξής:

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:

	31/12/2020 Δημοσιευμένο	Αύξηση/ (μείωση)	31/12/2020 Αναμορφωμένο	01/1/2020 Δημοσιευμένο	Αύξηση/ (μείωση)	01/1/2020 Αναμορφωμένο
Κέρδη εις νέον	30.438.281	97.545	30.535.827	28.012.683	59.127	28.071.810
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους	**281.821.959**	97.545	**281.919.504**	**253.688.157**	59.127	**253.747.284**
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	126.207	(97.545)	28.661	71.279	(59.127)	12.152
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**79.710.597**	(97.545)	**79.613.051**	**48.532.486**	(59.127)	**48.473.359**
Σύνολο υποχρεώσεων	**116.841.551**	(97.545)	**116.744.006**	**77.405.513**	(59.127)	**77.346.386**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**398.663.510**	-	**398.663.510**	**331.093.669**	-	**331.093.669**

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος:

	1/1 - 31/12/2020 Δημοσιευμένο	Αύξηση/ (μείωση)	1/1 - 31/12/2020 Αναμορφωμένο
Δαπάνες προσωπικού	(1.383.498)	(23.103)	(1.360.395)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	**2.704.043**	23.103	**2.727.146**
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**(1.240.936)**	(23.103)	**(1.217.833)**
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	**(1.564.729)**	(23.103)	**(1.541.626)**
Αναλογιστικές ζημιές	(19.125)	(15.315)	(3.810)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**(19.125)**	(15.315)	**(3.810)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**(1.583.854)**	(38.418)	**(1.545.436)**

Κατάσταση ταμειακών ροών:

	1/1 - 31/12/2020 Δημοσιευμένο	Αύξηση/ (μείωση)	1/1 - 31/12/2020 Αναμορφωμένο
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	(1.564.729)	(23.103)	(1.541.626)
Λοιπές προβλέψεις	35.803	(23.103)	12.700

2.7 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη χρήση, είναι αρνητικά επηρεασμένα κατά € 2,5 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. Πιο συγκεκριμένα, από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του έτους 2021, επιβλήθηκε υποχρεωτική μείωση 40% επί του μηνιαίου 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 μηνιαίως. 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.

Για την Εταιρεία, κατά την κλειόμενη χρήση, οι υποχρεωτικές κρατικές εκπτώσεις ανήλθαν συνολικά σε € 5,2 εκατ.. Η Εταιρεία έλαβε κρατικές αποζημιώσεις ποσού € 2,67 εκατ., οι οποίες εμφανίζονται στη γραμμή «Λοιπά έσοδα». Ως αποτέλεσμα αυτού, η καθαρή συνολική απώλεια (μείωση) στα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθε τελικά σε € 2,5 εκατ..

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 χρήση και έως 31.05.2023. Σε όλα αυτά τα σενάρια, η εξυπηρέτηση όλων των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας συνεχίζεται κατά τα συμβατικά προβλεπόμενα. Το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας υλοποιείται σύμφωνα με τον σχεδιασμό και η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη, καθόλη τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος υπό έλεγχο.

2.8 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά

στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

2.9 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (π.χ. έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- Εγκαταστάσεις κτιρίων 25 έτη
- Μεταφορικά μέσα 10 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (σημ. 2.12).

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις μισθωμάτων, ή ανατίμηση του κεφαλαίου, ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτίρια (γραφεία, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, αποθηκευτικούς χώρους, κλπ) τα οποία εκμισθώνονται, καθώς και ακίνητα στα οποία διενεργούνται κεφαλαιουχικές επενδύσεις ή υφίσταται ή σχεδιάζεται επενδυτικό πλάνο ανάπτυξης ώστε να αξιοποιηθούν μελλοντικά ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται και πληρούνται οι προϋποθέσεις.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999). Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε

λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη σε σχέση με κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (σημ. 2.13).

2.11 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως αποκτηθέντα λογισμικά προγράμματα, τα οποία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 10 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται.

2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, που έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς.

2.13 Μισθώσεις

(α) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατηγοριοποιούνται ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Σε περιπτώσεις υπεκμισθώσεων, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως ενδιάμεσος εκμισθωτής, η κατάταξη γίνεται σε σχέση με το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και όχι με το υποκείμενο πάγιο.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις γραφείων, εμπορικών χώρων (καταστημάτων), τουριστικών ακινήτων και αποθηκευτικών χώρων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από μισθώματα λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (σημ. 2.24). Τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται σε τρίτους βάσει λειτουργικής μίσθωσης εμφανίζονται ως επενδυτικά ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.10).

(β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Τα δικαιώματα χρήσης που πληρούν τα κριτήρια κατάταξης ως επενδυτικά ακίνητα, παρουσιάζονται ως τέτοια και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.10).

Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετράται σε κόστος μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επαναεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, εκτός των δικαιωμάτων χρήσης που παρουσιάζονται ως επενδυτικά ακίνητα και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 2.9 και 2.10).

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

(i) τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των «κατ' ουσίαν» σταθερών πληρωμών),

(ii) τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,

(iii) τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών,

(iv) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και

(v) την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης,
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος, είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

2.14 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η Εταιρεία για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλ. σημ. 2.17,
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλ. σημ. 2.16, και
- Σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, βλ. σημ. 2.19.

2.15 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνονται ταυτόχρονα.

2.16 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου, τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Οι αναμενόμενες ζημιές απομείωσης αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει (βλ. σημ. 3 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία).

2.17 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα. Στις καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις και οι άμεσα ρευστοποιήσιμες τοποθετήσεις των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά ισοδύναμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.18 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται – δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει ή τροποποιείται σημαντικά. Η αξιολόγηση του κατά πόσο μια τροποποίηση πρέπει να λογιστεί ως αποαναγνώριση πραγματοποιείται με βάση την αξιολόγηση του 10%.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρεία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της

τροποποίησης, οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς.

2.19 Παράγωγα

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα μόνο για σκοπούς αντιστάθμισης χρηματοοικονομικών κινδύνων και δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης. Τα παράγωγα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στο βαθμό που αναμένεται να διακανονισθούν εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης. Η Εταιρεία έχει επιλέξει να δείχνει το αποτέλεσμα από τη μεταβολή στην εύλογη αξία στα χρηματοοικονομικά έξοδα (σημ. 25).

2.20 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϋόντος της έκδοσης.

2.21 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.22 Παροχές προς το προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζομένους

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση ή το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Οι υποχρεώσεις των καθορισμένων παροχών υπολογίζονται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας

(«projected unit credit method»).

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των εκτιμώμενων μελλοντικών εκροών, χρησιμοποιώντας ως συντελεστή προεξόφλησης επιτόκια εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης, στο νόμισμα στο οποίο θα εξοφληθούν οι υποχρεώσεις και με όρους όμοιους με τους όρους των σχετικών υποχρεώσεων.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα κέρδη και οι ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές των αναλογιστικών παραδοχών αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα εις νέον στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

Όσον αφορά τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ασφαλιστικά προγράμματα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση. Πέρα από την καταβολή των εισφορών, η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις για περαιτέρω εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στον ασφαλισμένο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε καθίστανται πληρωτέες. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού εφόσον υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμού με μελλοντικές πληρωμές.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αυτές τις παροχές τη νωρίτερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που θα καταστούν πληρωτέες μετά από 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.23 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.24 Αναγνώριση εσόδου

Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα και μισθωμένα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή

μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίηση της πώλησης.

2.25 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.26 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

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

Πραγματοποιήθηκαν αναταξινομήσεις σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης. Πιο συγκεκριμένα, οι αναταξινομήσεις αυτές αφορούν τα κονδύλια «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα» και Λοιπά λειτουργικά έξοδα».

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

<u>Συναλλαγματικός κίνδυνος</u>

Στο πλαίσιο του συναλλαγματικού κινδύνου περιλαμβάνονται α) ο χρηματοοικονομικός (λόγω συναλλαγών με το εξωτερικό), β) ο λογιστικός (από τη μετατροπή των νομισμάτων στις οικονομικές καταστάσεις) και γ) ο

οικονομικός (μεταβολή του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, λόγω της αλλαγής των συναλλαγματικών ισοτιμιών).

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους είναι μικρή, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 10,54% κατά την τρέχουσα χρήση. Σημειώνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος αυτών (ήτοι, 6,34% εκ του 10,54%) αφορά προμηθευτές σε νόμισμα με σταθερή ισοτιμία σε σχέση με το ευρώ.

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

Κίνδυνος τιμής

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

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

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

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

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

Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, και στις περισσότερες περιπτώσεις, πλέον ποσοστιαίας αύξησης (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων, όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου. Επίσης, στην πλειοψηφία των μισθώσεων, όπου προβλέπεται κυμαινόμενο μίσθωμα αυτό είναι σε συνδυασμό με ελάχιστο εγγυημένο ετήσιο μίσθωμα, το οποίο καταβάλλεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις και το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως βάσει του ΔΤΚ.

Επιπλέον, η Εταιρεία διέπεται από το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή, γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά τον χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

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»).

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, κυρίως, λόγω του μακροπρόθεσμου δανεισμού κυμαινόμενου επιτοκίου και των πιστώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια, αλλά χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κινδύνου μεταβολών επιτοκίων (βλ. σημ. 18).

Από την άλλη πλευρά, λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων (αρνητικό EURIBOR καθόλη τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης), 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. Σε αυτό το πλαίσιο, στις 31.12.2021, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 61% είναι με σταθερό επιτόκιο.

Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε Ευρώ (€) και η εύλογη αξία τους προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλέπε σημ. 17.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

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

- χαρτοφυλάκιο που αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθηκευτικούς χώρους, τουριστικά, κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,

- μισθωτές πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους, οι οποίοι αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις

προβληματικής σχέσης,

- μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή αναφορικά με το κτίριο όπου στεγάζεται το ΙΚΕΑ (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 21,22% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,

- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

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

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

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

Στο πλαίσιο αυτό, τον Φεβρουάριο του 2021, η Εταιρεία σύναψε δύο συμβάσεις βραχυπρόθεσμης χρηματοδότησης [Συμβάσεις Παροχής Πίστωσης δι΄ Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΠΑΑΛ)] με ελληνική τράπεζα, συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. και λήξης έως 28.02.2022. Με 31.12.2021, 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 (βλ. μεγαλύτερη ανάλυση στη σημ. 17).

Στις 06.12.2021, η Εταιρεία προχώρησε επιτυχώς στην έκδοση πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) ύψους € 120 εκατ., εισηγμένου στην κατηγορία των τίτλων σταθερού εισοδήματος στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (έναρξη διαπραγμάτευσης 07.12.2021). Τα συνολικά καθαρά (μετά των εξόδων έκδοσης ποσού € 3,8 εκατ., συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) αντληθέντα κεφάλαια, σύμφωνα με το από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο (Ενότητα Δ, Δ.2 και 4.1.2) θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

- για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας σε σχέση με περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα,

- για τη χρηματοδότηση των Πράσινων Επενδύσων της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο, τα κριτήρια του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και εντός του πλαισίου που προδιαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999.

Στον πίνακα παρακάτω παρουσιάζονται οι πληρωτέες από την Εταιρεία ταμειακές ροές από μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ταξινομημένες με βάση τις εναπομένουσες συμβατικές ημερομηνίες λήξης, κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

31/12/2021

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Παράγωγο**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	1.047.518	16.264.600	146.446	17.458.565
Από 1 έως 2 έτη	1.042.798	10.568.843	82.774	11.694.415
Από 2 έως 5 έτη	3.057.363	29.461.882	214.452	32.733.698
Πάνω από 5 έτη	24.699.724	157.910.489	211.482	182.821.695
Σύνολο	**29.847.403**	**214.205.815**	**655.154**	**244.708.372**

31/12/2020

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Παράγωγο**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	915.541	7.500.240	-	8.415.781
Από 1 έως 2 έτη	1.001.540	8.488.607	88.244	9.578.392
Από 2 έως 5 έτη	3.004.621	25.066.182	231.700	28.302.504
Πάνω από 5 έτη	25.548.001	37.936.234	276.646	63.760.881
Σύνολο	**30.469.704**	**78.991.263**	**596.590**	**110.057.557**

4. Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

Η Εταιρεία υπολογίζει τους ακόλουθους δείκτες μόχλευσης κατά την 31.12.2021 και 31.12.2020:

	31/12/2021	31/12/2020
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	44,6%	29,3%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	43,2%	26,7%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	55,1%	23,9%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	27,9%	27,0%

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 31η Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 381.855 τα οποία παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2. Για την αποτίμηση του παραγώγου της Εταιρείας, χρησιμοποιήθηκε μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων της 31ης Δεκεμβρίου 2021, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου από την ημερομηνία αναφοράς.

Εκτός του παραγώγου, η Εταιρεία δεν κατέχει άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη

αξία (σημ. 8).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 και 2020, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2, ούτε και μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 σε σχέση με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Τα πραγματικά ποσά πιθανόν να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2021 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 πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις, οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου, κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα

προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα.

Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή των μεθόδων εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν την βαρύτητα της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης.

Η πανδημία και όλα τα μέτρα για την αντιμετώπιση του κορωνοϊού συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων. Παρ' όλ' αυτά, κατά την ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2021, οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία και στο σύνολο σχεδόν των εκθέσεων εκτίμησης (εξαίρεση συνιστά η αποτίμηση ενός τουριστικού ακινήτου, επί της Αγ. Κωνσταντίνου 29, στην Αθήνα), σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, οι εκτιμήσεις δεν έχουν γίνει υπό καθεστώς «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Η Εταιρεία, για λόγους συντηρητικότητας, εξακολουθεί να λαμβάνει υπόψη συνθήκες αβεβαιότητας, λόγω της πανδημίας COVID-19. Σε αυτό το πλαίσιο, 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 31.12.2021, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη σημ. 8.

7. Πληροφόρηση κατά Τομέα

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

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

Λειτουργικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές Μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	6.017.746	7.138.080	2.301.544	479.676	-	**15.937.047**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**6.017.746**	**7.138.080**	**2.301.544**	**479.676**	**-**	**15.937.047**
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	**4.315.918**	**7.354.638**	**988.412**	**755.786**	**(37.227)**	**13.377.527**
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων						(3.726.297)
EBITDA						**9.651.230**
Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	16.569.520	7.256.561	1.769.018	1.669.639	210.457	**27.475.195**
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης						**(61.397)**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.193.246)	(1.219.608)	(593.194)	(161.910)	(79.126)	**(3.247.083)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(842.947)	(596.587)	(798.861)	(173.654)	(44.406)	**(2.456.453)**
Μη κατανεμημένες δαπάνες προσωπικού						**(2.617.624)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(11.694)	(23.856)	(3.150)	(8.896)	-	**(47.596)**
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων						**(31.007)**
Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση παγίων	69		15.000		86.305	**101.374**
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι						**(1.144.640)**
Αποσβέσεις	(147.066)	(46.116)	(5.667)	(304)		**(199.153)**
Λοιπά έσοδα	345.990	2.056.608	67.073	620.570		**3.090.240**
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα						**35.967**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα						**1.035**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(590.726)	(2.005.589)	-	(158.898)	(2.940)	**(2.758.154)**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						**(672.110)**
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες						**2.227.147**
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος						**(428.955)**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές Μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	5.240.441	5.208.934	2.011.358	1.387.978	27.600	**13.876.311**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**5.240.441**	**5.208.934**	**2.011.358**	**1.387.978**	**27.600**	**13.876.311**
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	**3.864.053**	**4.172.345**	**699.471**	**796.656**	**(38.772)**	**9.493.753**
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων						(2.258.766)
EBITDA						**7.234.987**
Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.839.614	(3.289.106)	(1.434.091)	(5.388.892)	(50.108)	**(4.322.582)**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(716.231)	(752.258)	(987.850)	(193.560)	(31.063)	**(2.680.961)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(658.762)	(380.540)	(807.085)	(175.994)	(35.308)	**(2.057.691)**
Μη κατανεμημένες δαπάνες προσωπικού						**(1.360.395)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.395)	(11.545)	(621)	-	-	**(13.561)**
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι						**(905.112)**
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων						**(59.030)**
Κέρδη/(ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	-	-	-	(248.433)	-	**(248.433)**
Αποσβέσεις	(88.297)	(34.649)	(2.909)	(374)		**(126.229)**
Λοιπά έσοδα	-	107.753	483.670	26.666		**618.089**
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα						**6.742**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα						**1.889**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.755.338)	(865.425)	-	(198.078)		**(2.818.840)**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						**(1.128.028)**
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος						**(323.793)**

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021						
Ακίνητα	127.309.219	163.649.638	77.504.037	43.159.045	4.670.827	**416.292.765**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						**151.683.065**
Σύνολο ενεργητικού	**127.309.219**	**163.649.638**	**77.504.037**	**43.159.045**	**4.670.827**	**567.975.831**
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021						
Δάνεια	40.821.098	70.380.238	-	1.093.895	-	**112.295.230**
Μισθώσεις	2.964.832	11.920.797	-	1.278.817	-	**16.164.446**
Παράγωγα	381.855		-	-	-	**381.855**
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού						**124.230.062**
Σύνολο παθητικού	**44.167.785**	**82.301.035**	**-**	**2.372.712**	**-**	**253.071.594**
	Γραφεία	**Καταστήματα**	**Βιομηχανικά**	**Τουριστικά**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020						
Ακίνητα	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						
Δάνεια	42.649.643	45.492.687		1.809.440		**89.951.770**
Μισθώσεις	1.497.575	12.004.131		2.916.276		**16.417.981**
Παράγωγα	1.025.705					**1.025.705**
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού						**9.348.549**
Σύνολο παθητικού	**45.172.923**	**57.496.817**	**-**	**4.725.716**	**-**	**116.744.006**

Γεωγραφικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Συνολικές Μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	15.456.907	480.139	**15.937.047**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων			**-**
Σύνολο πωλήσεων	**15.456.907**	**480.139**	**15.937.047**
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	**13.221.742**	**155.786**	**13.377.527**
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων			(3.726.297)
EBITDA			**9.651.230**
Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	27.239.887	235.308	**27.475.195**
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης	(61.397)	-	**(61.397)**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.934.487)	(312.597)	**(3.247.083)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.446.339)	(10.115)	**(2.456.453)**
Δαπάνες προσωπικού	(2.617.624)	-	**(2.617.624)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(37.488)	(10.108)	**(47.596)**
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(31.007)	-	**(31.007)**
Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση παγίων	101.374	-	**101.374**
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι	(1.144.640)	-	**(1.144.640)**
Αποσβέσεις	(199.153)	-	**(199.153)**
Λοιπά έσοδα	3.081.774	8.466	**3.090.240**
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα	35.967	-	**35.967**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	1.035	-	**1.035**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.758.154)	-	**(2.758.154)**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(672.110)	-	**(672.110)**
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.227.147	-	**2.227.147**
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος	(428.955)	-	**(428.955)**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Συνολικές Μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	13.876.311	-	**13.876.311**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων			**-**
Σύνολο πωλήσεων	**13.876.311**	**-**	**13.876.311**
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	**9.522.772**	**(29.019)**	**9.493.753**
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων			(2.258.766)
EBITDA			**7.234.987**
Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.182.347)	(140.235)	**(4.322.582)**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.651.943)	(29.019)	**(2.680.961)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.057.691)	-	**(2.057.691)**
Δαπάνες προσωπικού	(1.360.395)	-	**(1.360.395)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(13.561)	-	**(13.561)**
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι	(905.112)	-	**(905.112)**
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(59.030)	-	**(59.030)**
Κέρδη/(ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	(248.433)	-	**(248.433)**
Αποσβέσεις	(126.229)	-	**(126.229)**
Λοιπά έσοδα	618.089	-	**618.089**
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα	6.742	-	**6.742**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	1.889	-	**1.889**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.818.840)	-	**(2.818.840)**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.128.028)	-	**(1.128.028)**
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος	(323.793)	-	**(323.793)**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021			
Ακίνητα	410.240.558	6.052.207	**416.292.765**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	151.647.026	36.039	**151.683.065**
Σύνολο ενεργητικού	**561.887.585**	**6.088.246**	**567.975.831**
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021			
Δάνεια	112.295.230	-	**112.295.230**
Μισθώσεις	16.164.446	-	**16.164.446**
Παράγωγα	381.855	-	**381.855**
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού	124.230.062	69.247	**124.230.062**
Σύνολο παθητικού	**253.071.594**	**69.247**	**253.071.594**
	Ελλάδα	**Βουλγαρία**	**Σύνολο**
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020			
Ακίνητα	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			
Δάνεια	89.951.770		**89.951.770**
Μισθώσεις	16.417.981		**16.417.981**
Παράγωγα	1.025.705		**1.025.705**
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού			**9.348.549**
Σύνολο παθητικού	**107.395.456**	**-**	**116.744.006**

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:

	31/12/2021	31/12/2020
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**9.651.230**	**7.234.987**
Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	27.475.195	(4.322.582)
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης	(61.397)	-
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(31.007)	(59.030)
Αποσβέσεις	(199.153)	(126.229)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.035	1.889
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.430.264)	(3.946.869)
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.227.147	-
Κέρδη /(Ζημιές) προ Φόρων	**35.632.786**	**(1.217.833)**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης	**377.027.724**	**312.330.916**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	2.751.520	
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	10.086.428	22.473.796
Απόκτηση μέσω απορρόφησης*	-	47.717.565
Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	27.475.195	(4.206.307)
Πωλήσεις	(1.142.895)	
Αναπροσαρμογές	94.794	
Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης	-	(1.288.246)
Υπόλοιπο λήξης	**416.292.765**	**377.027.724**

*Τα σχετικά ποσά προέρχονται από την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ (βλ. σημ. 31).

Κατά την κλειόμενη χρήση, 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 € 416 εκατ., ποσό € 33,6 εκατ. (με 31.12.2020 € 30,5 εκατ.) αφορά μισθωμένα από την Εταιρεία ακίνητα.

Κατά την 31.12.2021, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει 44 ακίνητα και αποτελείται, κατά κύριο λόγο, από εμπορικούς χώρους, κτίρια γραφείων, τουριστικά ακίνητα και πρώην βιομηχανικά κτίρια (αποθηκευτικοί χώροι), συνολικής δομημένης επιφάνειας περίπου 453 χιλ. τ.μ.. Ένα (1) εκ των ακινήτων ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας («THE GRID A.E.»), ως κατωτέρω περιγράφεται. Το εν λόγω ακίνητο δεν περιλαμβάνεται στις Επενδύσεις σε ακίνητα, αλλά στα κονδύλια που έχουν σχέση με τη συμμετοχή της

Εταιρείας στην οικεία κοινοπραξία. (βλ. σημ. 12).

Η μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης περιλαμβάνει το ακίνητο στο οποίο βρίσκονται τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας (επί της οδού Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 στο Μαρούσι) και το οποίο ανήκει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά την 31.12.2021, το εν λόγω ακίνητο εξακολουθεί να μην πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου διότι, αφενός δεν δύναται συμβατικά να υπεκμισθωθεί μερικώς ή ολικώς σε τρίτο μέρος με χρηματοδοτική μίσθωση, αφετέρου επειδή το ποσοστό ιδιοχρησιμοποίησής του από την Εταιρεία υπερβαίνει το 50% αυτού.

Κατά την κλειόμενη χρήση, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες επέκτασης (κατά συνολικά περίπου 24.000 τ.μ. επιφάνειας) του εμπορικού κέντρου River West επί της Λ. Κηφισού 96-98-100 στο Αιγάλεω, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη νέων χώρων εστίασης σε κοινό περιβάλλοντα χώρο με το νέο κτίριο που ανεγέρθη στο μακροχρόνια μισθωμένο όμορο οικόπεδο των πρώην εγκαταστάσεων της «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ». Η συνολική ανάπτυξη ολοκληρώθηκε κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ η λειτουργία των νέων εμπορικών χώρων ξεκίνησε τον Ιούλιο του ίδιου έτους.

Παράλληλα, συνεχίστηκαν 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, καθώς και άλλων ακινήτων τα οποία έχουν ενταχθεί στον ευρύτερο αναπτυξιακό σχεδιασμό της Εταιρείας.

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 γεωγραφική περιοχή και επιχειρηματικό τομέα για την 31η Δεκεμβρίου 2021 και 31η Δεκεμβρίου 2020:

2021

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	121.257.012	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%).	7,90%-9,35%	5,90%-7,35%	6,40%-7,85%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.052.207	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%).	10,85%	9,38%	-
Ελλάδα	Καταστήματα	163.649.638	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (40%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (60%).	7,90%-11,50%	5,90%-9,00%	6,40%-8,00%
Ελλάδα	Τουριστικά	43.159.045	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%).	5,75% 9,55% - 9,67%	7,5%-8,00%	-
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	77.504.037	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%).	9,25%-12,00%	7,50%-10,50%	8,00%-12,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	2.872.867	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%).	7,22%	N/A	4,00%
Ελλάδα	Λοιπά	1.797.960	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%).	N/A	N/A	5,00%
		416.292.765				

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%	9%	9%
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 κτήρια	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				

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

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 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020:

2021

Χώρα	Ελλάδα						Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Οικόπεδα	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**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	1.512.366	7.720.871	54.200	798.716		275		**10.086.428**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	16.334.212	7.256.561	1.669.639	1.769.018	51.068	159.389	235.308	**27.475.195**
Πωλήσεις		-	-	-	-	(1.142.895)	-	**(1.142.895)**
Αναπροσαρμογές	-	94.794	-	-	-	-	-	**94.794**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**121.257.012**	**163.649.638**	**43.159.045**	**77.504.037**	**2.872.867**	**1.797.960**	**6.052.207**	**416.292.765**

2020

Χώρα	Ελλάδα						Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Οικόπεδα	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**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 χρήσης	**103.410.433**	**148.577.412**	**41.435.206**	**74.936.303**	**1.330.279**	**1.521.191**	**5.816.899**	**377.027.724**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 15,5 εκατ. χαμηλότερη (-3,98%) ή € 16,6 εκατ. υψηλότερη (+4,25%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 12,2 εκατ. χαμηλότερη (-3,74%) ή € 13,4 εκατ. υψηλότερη (+4,08%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 330 χιλ. χαμηλότερη (-3,13%) ή € 403 χιλ. υψηλότερη (+3,83%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 1,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,47%) ή € 2,1 εκατ. υψηλότερη (+4,24%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 11 εκατ. χαμηλότερη (-2,84%) ή € 13,4 εκατ. υψηλότερη (+3,45%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 € 4,9 εκατ. χαμηλότερη (-1,67%) ή € 8,9 εκατ. υψηλότερη (+3,03%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 14 εκατ. υψηλότερη (+3,89%) ή € 15,3 εκατ. χαμηλότερη (-4,23%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 € 14,8 εκατ. υψηλότερη (+4,86%) ή € 14,8 εκατ. χαμηλότερη (-4,88%), αντίστοιχα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 1 εκατ. (2020: € 8,8 εκατ.).

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτίρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2021 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 67,2 εκατ. (2020: € 67,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 47,98 εκατ. (2020: € 51,1 εκατ.).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2021 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 COVID-19 συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων. Παρ' όλ' αυτά, κατά την ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2021, οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία και στο σύνολο σχεδόν των εκθέσεων εκτίμησης (εξαίρεση συνιστά η αποτίμηση ενός τουριστικού ακινήτου, επί της Αγ. Κωνσταντίνου 29, στην Αθήνα), σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, οι εκτιμήσεις δεν έχουν γίνει υπό καθεστώς «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Η Εταιρεία, για λόγους συντηρητικότητας, εξακολουθεί να λαμβάνει υπόψη συνθήκες αβεβαιότητας, λόγω της πανδημίας COVID-19. Σε αυτό το πλαίσιο, 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 31.12.2021, 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 ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 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.

9. *Ενσώματα πάγια*

	Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων	Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	**Σύνολο**
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	-	**2.709.212**	**622.469**	**17.273**	**3.348.954**
Προσθήκες	40.089	49.857	36.371	-	126.316
Απόκτηση μέσω απορρόφησης*	-	-	38.436		38.436
Πωλήσεις	-	(10.400)	-	-	(10.400)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**40.089**	**2.748.669**	**697.276**	**17.273**	**3.503.307**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	-	**(2.614.129)**	**(284.580)**	**(17.273)**	**(2.915.982)**
Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραφέντων	-	10.400	-	-	**10.400**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(9.073)	(49.883)	-	**(58.956)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(2.612.802)**	**(334.463)**	**(17.273)**	**(2.964.538)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**40.089**	**135.867**	**362.813**	**0**	**538.770**
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**40.089**	**2.748.669**	**697.276**	**17.273**	**3.503.307**
Προσθήκες	167.301	2	33.841	-	201.144
Πωλήσεις	-	-	(947)	-	(947)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**207.390**	**2.748.671**	**730.170**	**17.273**	**3.703.504**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(2.612.802)**	**(334.463)**	**(17.273)**	**(2.964.538)**
Αποσβέσεις περιόδου	**-**	(11.148)	(65.521)	-	**(76.669)**
Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραφέντων	-	-	839	-	**839**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**(2.623.950)**	**(399.145)**	**(17.273)**	**(3.040.368)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**207.390**	**124.721**	**331.025**	**0**	**663.136**

*Τα σχετικά ποσά προέρχονται από την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ (βλ. σημ. 31).

10. *Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων*

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2021	31/12/2020
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		
Οικόπεδα	1.909.656	1.558.578
Κτίρια	808.730	920.381
Μεταφορικά μέσα	106.877	116.985
Σύνολο	**2.825.263**	**2.595.944**

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

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

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2021	31/12/2020
Κτίρια	(50.254)	-
Μεταφορικά μέσα	(38.791)	(33.954)
Σύνολο	**(89.045)**	**(33.954)**

(iv) Απομειώσεις Αξίας Οικοπέδων και Κτιρίων

	31/12/2021	31/12/2020
Οικόπεδα	-	(71.941)
Κτίρια	(61.397)	(44.333)
Σύνολο	**(61.397)**	**(116.275)**

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

Οι προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης σε οικόπεδα και κτίρια το 2020 αφορούσαν αλλαγή λογιστικής κατηγοριοποίησης του ακινήτου στην οδό Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41, στο Μαρούσι, από επενδυτικό σε ιδιοχρησιμοποιούμενο.

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**233.640**	**-**	**233.640**
Προσθήκες	4.135	-	4.135
Απόκτηση μέσω απορρόφησης*	667	94.119	94.785
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**238.442**	**94.119**	**332.561**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**(30.132)**	**-**	**(30.132)**
Αποσβέσεις περιόδου	(23.907)	(9.412)	(33.319)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**(54.040)**	**(9.412)**	**(63.451)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**184.402**	**84.707**	**269.109**

Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**238.442**	**94.119**	**332.561**
Προσθήκες	11.392	-	11.392
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(54.040)**	**(9.412)**	**(63.451)**
Αποσβέσεις περιόδου	(24.026)	(9.412)	(33.438)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(78.066)**	**(18.824)**	**(96.890)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**171.767**	**75.295**	**247.062**

*Τα σχετικά ποσά προέρχονται από την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ (βλ. σημ. 31).

12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στη THE GRID 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 απόκτηση της συμμετοχής. 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	225.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.800.000
Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου	2.227.147
Μερίσματα πληρωθέντα	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**8.252.147**

Στις 8 Δεκεμβρίου 2021, η THE GRID απέκτησε, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου–Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ., για την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 49.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές αειφορίας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Έχει ήδη εξασφαλιστεί η χρηματοδότηση της ανάπτυξης μέσω τραπεζικού δανεισμού κατά 70%, ενώ αναφορικά με το υπόλοιπο 30%, κατά την αναλογία συμμετοχής της Εταιρείας στη THE GRID, τα απαιτούμενα κεφάλαια για το έργο θα αντληθούν εφεξής από το Πράσινο Ομόλογο αυτής. Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στη THE GRID με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση. Επίσης, αναγνωρίζει στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της εν λόγω επιχείρησης.

13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ανάλυση Απαιτήσεων

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό	
	31/12/2021	31/12/2020	**31/12/2021**	31/12/2020
Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα	2.086.591	1.091.693	-	-
Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	33.412	381.629	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(106.351)	(75.344)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	97.567	64.289	-	-
Εγγυήσεις	117.266	17.773	264.430	233.904
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	515	27.128	-	-
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**2.228.999**	**1.507.168**	**264.430**	**233.904**
Προπληρωμένα έξοδα	102.182	104.252	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	5.508.814	8.994.058	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	1.721.573	1.792.456	778.482	1.068.776
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**7.332.569**	**10.890.766**	**778.482**	**1.068.776**
Σύνολο	**9.561.568**	**12.397.933**	**1.042.912**	**1.302.680**

Δεν συντρέχουν λόγοι ανησυχίας λόγω COVID-19, ως αυτό τεκμαίρεται από την αποτελεσματική διαχείριση της πανδημίας μέχρι σήμερα, σε σχέση όχι μόνο με τη διαχείριση των απαιτήσεων από μισθώσεις, αλλά και στο σύνολο της απόκρισης της Εταιρείας στις υφιστάμενες δυσμενείς συνθήκες (βλ. οικεία σημεία της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την COVID-19).

Η αύξηση των απαιτήσεων από επενδυτικά ακίνητα οφείλεται, κυρίως, σε έσοδα από κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εκκαθαρίστηκαν στο τέλος της κλειόμενης χρήσης. Το 2020, το αντίστοιχο κονδύλι ήταν μειωμένο λόγω COVID-19 και συγκεκριμένα λόγω του lock down των τελευταίων μηνών του 2020.

Κατά την κλειόμενη χρήση, αναγνωρίσθηκε πρόβλεψη απομείωσης ποσού € 106 χιλ. (31.12.2020: € 75 χιλ.), βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης του ΔΠΧΑ 9 (βλ. σημ. 3).

I. Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**(102.501)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(59.030)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	86.187
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(75.344)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(31.007)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(106.351)**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων είναι σχεδόν ίσες με τις λογιστικές αξίες τους.

Στις «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» του 2020, συνολικού ποσού € 9 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.

Στις «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» του 2021, περιλαμβάνεται ποσό κατασκευαστικού ΦΠΑ € 4 εκατ., για το οποίο η Εταιρεία αιτήθηκε την επιστροφή τον Αύγουστο του 2021. Το υπόλοιπο ποσό αφορά επίσης πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία συμψηφίζει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της. Ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές βρίσκεται σε εξέλιξη.

Δεδουλευμένα Έσοδα

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η αναγνώριση του εισοδήματος από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα, οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας αυτής.

Το εν λόγω κονδύλι αφορά κυρίως την εφαρμογή των λογιστικών προτύπων, βάσει των οποίων γίνεται ο χειρισμός των μακροχρόνιων συμβάσεων, με σκοπό την εξομάλυνση των εκτιμώμενων μισθωτικών εσόδων των οικείων συμβάσεων και τη διάκρισή τους σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σκέλος.

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις όψεως σε τραπεζικά ιδρύματα του εσωτερικού και του εξωτερικού.

	31/12/2021	31/12/2020
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.144	1.773
Καταθέσεις όψεως	129.090.463	4.529.576
Σύνολο	**129.091.607**	**4.531.349**

Κατά την κλειόμενη χρήση, οι Καταθέσεις όψεως παρουσιάζουν σημαντικά αυξημένο υπόλοιπο λόγω των εσόδων από την έκδοση του πρώτου Πράσινου Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) της Εταιρείας, στις 6.12.2021, ποσού ύψους € 120 εκατ.. Τα καθαρά έσοδα του Πράσινου Ομολόγου (μετά των εξόδων έκδοσης ποσού € 3,8 εκατ., συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) προβλέπεται να διατεθούν, αφενός για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας σε σχέση με περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητά της, αφετέρου για τη χρηματοδότηση «πράσινων» επενδύσεων, σύμφωνα με το από 24.11.2021 εγκεκριμένο Ενημερωτικό Δελτίο, τα κριτήρια του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και εντός του πλαισίου που προδιαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (βλ. σημ. 17).

Στις ανωτέρω αναφερόμενες Καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται, την 31 Δεκεμβρίου 2021, σε ποσό € 4.434 χιλ. (31.12.2020: € 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 προβλεπόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία, κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιο Γεγονός Καταγγελίας, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη σύμβαση του κάθε ομολογιακού δανείου.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

15. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 247.321.611 και διαιρείται σε 247.321.611 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη.

	Αριθμός Μετοχών	Καταβεβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**225.358.652**	**225.358.652**	**225.358.652**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.962.959	21.962.959	21.962.959
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**247.321.611**	**247.321.611**	**247.321.611**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**247.321.611**	**247.321.611**	**247.321.611**

16. Αποθεματικά

	Αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	-	316.823		**316.823**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης*	-		3.745.243	**3.745.243**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**316.823**	**3.745.243**	**4.062.066**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**316.823**	**3.745.243**	**4.062.066**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	351.078	-	-	**351.078**
Διανομή Αποθεματικών	-	-	(2.575.293)	**(2.575.293)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**351.078**	**316.823**	**1.169.950**	**1.837.851**

*Τα σχετικά ποσά προέρχονται από την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ (βλ. σημ. 31).

Τα αποθεματικά ύψους € 1.837.851, κατά την 31.12.2021, αφορούν:

A. Κατά ποσό € 316.823, αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων των συγχωνευόμενων εταιρειών, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύστασή της στις 15.10.2019, ως ακολούθως:

   i. από τη NOVAL AE αποθεματικά ύψους € 78.539, και

   ii. από τη ΒΕΤ ΑΕ αποθεματικά ύψους € 238.284.

   iii. Κατά ποσό € 1.169.950, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ.

B. Το 2021 έγινε διανομή μερίσματος € 2.575 χιλ., όπως περιγράφεται στη σημ. 30.

17. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2021			31/12/2020		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια	4.352.747	43.943.334	48.296.081	3.414.350	47.980.000	51.394.350
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**4.352.747**	**43.943.334**	**48.296.081**	**3.414.350**	**47.980.000**	**51.394.350**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια	49.488.200	-	49.488.200	21.223.144	-	21.223.144
Ομολογιακά δάνεια	3.239.616	11.501.000	14.740.616	2.845.276	14.489.000	17.334.276
Πράσινο ομόλογο	-	116.739.266	116.739.266	-	-	-
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**52.727.816**	**128.240.266**	**180.968.082**	**24.068.420**	**14.489.000**	**38.557.420**
Σύνολο δανεισμού	**57.080.563**	**172.183.600**	**229.264.163**	**27.482.770**	**62.469.000**	**89.951.770**

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

	31/12/2021	31/12/2020
Μεταξύ 1 και 2 ετών	6.828.666	7.024.666
Μεταξύ 2 και 5 ετών	18.898.998	21.513.998
Πάνω από 5 έτη	146.455.936	33.930.336
Σύνολο	**172.183.600**	**62.469.000**

Συνοπτική παρουσίαση μακροπρόθεσμων ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	**Ημερομηνία έναρξης**	**Ημερομηνία λήξης**	**Υπόλοιπο 31.12.2021**	Υπόλοιπο 31.12.2020
9.000.000	14/05/2015	14/11/2030	6.381.089	6.935.267
3.600.000	28/04/2016	27/01/2023	1.093.895	1.809.440
6.000.000	31/07/2020	29/07/2028	5.317.113	6.075.717
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	14.064.167	14.064.167
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	21.439.819	22.509.760
5.773.000	30/10/2020	2/03/2026	4.851.451	5.781.082
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	4.825.428	5.776.597
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	4.834.070	5.776.597
120.000.000	6/12/2021	6/12/2028	116.968.932	-
Σύνολο			**179.775.962**	**68.728.626**

Στις 31.12.2021, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

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

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων ομολογιακών δανείων αυτής,
- δανεισμό χωρίς εξασφαλίσεις, μέσω συμβάσεων παροχής πίστωσης ανοιχτών (αλληλόχρεων) λογαριασμών (ΣΠΠΑΑΛ), οι οποίες χρησιμοποιούνται κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας. Οι εν λόγω πιστώσεις μετατρέπονται σταδιακά σε μακροπρόθεσμο δανεισμό, συνδεόμενο με συγκεκριμένα ακίνητα.

Κατά τη χρήση του 2021, η Εταιρεία σύναψε τις ακόλουθες χρηματοδοτικές συμβάσεις:

- Τον Φεβρουάριο του 2021, δύο συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό (ΣΠΠΑΑΛ) 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 τροποποιητικές συμβάσεις που έλαβαν χώρα εντός της κλειόμενης χρήσης, η λήξη των εν λόγω συμβάσεων παρατάθηκε έως την 28.02.2022, προκειμένου αυτές να αναχρηματοδοτηθούν μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς συνιστούσαν 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 περαιτέρω μέρος του μελλοντικού επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

- Στις 06.12.2021, η Εταιρεία προχώρησε επιτυχώς στην έκδοση πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) ύψους € 120 εκατ., εισηγμένου στην κατηγορία των τίτλων σταθερού εισοδήματος στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (έναρξη διαπραγμάτευσης 07.12.2021). Το Πράσινο Ομόλογο της Noval Property ήταν ένα από τα τρία πράσινα ομόλογα που είχαν εκδοθεί μέχρι τότε στην ελληνική κεφαλαιαγορά και περιλαμβάνεται στην ενότητα «ATHEX BONDS GREENet» του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η οποία θεσπίστηκε στα τέλη του 2021.

  Τα συνολικά καθαρά (μετά των εξόδων έκδοσης ποσού € 3,8 εκατ., συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) αντληθέντα κεφάλαια, σύμφωνα με το από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο (Ενότητα Δ, Δ.2 και 4.1.2) προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

  - για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας, σε σχέση με περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα,

  - για τη χρηματοδότηση των Πράσινων Επενδύσων της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο, τα κριτήρια του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και εντός του πλαισίου

που προδιαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χ.Α. και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου έως και την οριστική διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σχετικά με την χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Έκδοση έως την πλήρη και οριστική διάθεσή τους σε σχέση με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α. και της Εταιρείας.

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

- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων 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 πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2021.

- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:
    - Δείκτης Μόχλευσης ≤ 0,60x
    - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό ≤ 0,50x
    - Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού - ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως - εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως
    - Υποχρέωση τήρησης λογαριασμού DSRA, στον οποίο θα είναι κατατεθειμένα κατ΄ ελάχιστον ποσά τουλάχιστον ίσα με (α) €100.000 για κάλυψη εύλογων εξόδων & δαπανών από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, (β) το απαιτούμενο ποσό για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού

Η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τη χρηματοδότησή της, ως αποτέλεσμα των έκτακτων συνθηκών που επικρατούν.

Η κίνηση του καθαρού δανεισμού έχει ως ακολούθως:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**56.041.973**	**16.688.707**	**72.730.680**
Νέα δάνεια	17.500.000	-	**17.500.000**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης*	17.333.063	-	**17.333.063**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(1.100.000)	(216.304)	**(1.316.304)**
Νέες μισθώσεις	-	47.051	**47.051**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	176.734	(101.473)	**75.261**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**89.951.770**	**16.417.981**	**106.369.751**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**89.951.770**	**16.417.981**	**106.369.751**
Νέα δάνεια	156.489.266		**156.489.266**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων			**-**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(17.950.000)	(377.013)	**(18.327.013)**
Νέες μισθώσεις		28.684	**28.684**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης		94.794	
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	773.127		**773.127**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**229.264.163**	**16.164.446**	**245.333.815**

*Τα σχετικά ποσά προέρχονται από την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ (βλ. σημ. 31).

18. Παράγωγα

Στις 23.12.2019, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς 0,415% σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ποσού € 21,3 εκατ.. Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου, κατά την 31.12.2021 προέκυψε κέρδος ποσού € 643.850 (31.12.2020: ζημιά € 853.344). Το εν λόγω παράγωγο χρησιμοποιείται ως οικονομική αντιστάθμιση στα χρηματοοικονομικά έξοδα. Η ονομαστική αξία του παραγώγου ανέρχεται σε € 21,3 εκατ..

Για την αποτίμηση του παραγώγου χρησιμοποιείται μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων της 31ης Δεκεμβρίου 2021, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου από την ημερομηνία αναφοράς.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης, το ύψος της οποίας καθορίζεται με βάση τις τακτικές αποδοχές των εργαζομένων του τρέχοντος μήνα πριν την απόλυση ή συνταξιοδότηση, τη διάρκεια προϋπηρεσίας και τον τρόπο λύσης της σύμβασης εξαρτημένης εργασίας τους (απόλυση με προειδοποίηση, απόλυση χωρίς προειδοποίηση ή συνταξιοδότηση). Η οφειλόμενη αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% της αποζημίωσης που οφείλεται σε περίπτωση απόλυσης.

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής, κατά τη διάρκεια της χρήσης, έχει ως εξής:

(i) Κίνηση Υποχρέωσης

	2021	2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**28.661**	**71.279**
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	-	(59.127)
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**28.661**	**12.152**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	14.589	12.606
Χρηματοοικονομικό κόστος	86	94
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	14.675	12.700
Επανεπιμέτρηση		
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	3.616	1.347
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	(8.733)	2.463
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	(5.117)	3.810
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**38.219**	**28.661**

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2021	2020
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,20%	0,30%
Πληθωρισμός	2,10%	1,25%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	2,60%	1,75%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	10,69	11,50

Η ανάλυση ευαισθησίας για κάθε σημαντική αναλογιστική παραδοχή, που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από τις αλλαγές αυτές, είναι η ακόλουθη:

(iii) Ανάλυση ευαισθησίας υποθέσεων αναλογιστικής μελέτης

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2021		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	-5,18%	5,53%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	0,50%	5,37%	-5,09%

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2020		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	-5,56%	5,94%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	0,50%	5,82%	-5,51%

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2021	2020
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	2.181.606	5.520.083
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	67.605	49.345
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	159.527	612.872
Πιστωτές διάφοροι	144.826	137.645
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.840.994	167.795
Μισθώματα προεισπραγμένα	-	139.733
Λοιποί φόροι και τέλη	817.771	927.992
Εγγυήσεις	1.756.568	1.253.471
Σύνολο	**6.968.897**	**8.808.937**

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.

Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα αφορούν, κυρίως, μέρος των εξόδων έκδοσης του Πράσινου Ομολόγου.

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

Οι εγγυήσεις αφορούν καταθέσεις μετρητών των μισθωτών της Εταιρείας, στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης.

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων θεωρείται ότι ταυτίζονται με τις λογιστικές αξίες τους.

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο σχεδόν των μισθωμάτων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από τις λειτουργικές μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία εκμισθώνει τα ακίνητα του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου, μέσω λειτουργικών μισθώσεων με μέσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως, σύμφωνα με τους όρους κάθε σύμβασης σε σχέση με τον Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο κατά 0% - 2%. Επιπλέον, υπάρχουν μισθώσεις με κυμαινόμενα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή, αναφορικά με τα εμπορικά και τα τουριστικά ακίνητα. Η εκκαθάριση αυτών των μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση, αλλά υπάρχουν και μισθώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

	31/12/2021	31/12/2020
Καταστήματα	7.138.080	5.208.934
Γραφεία	6.017.746	5.240.441
Τουριστικά	479.676	1.387.978
Βιομηχανικά (αποθηκευτικοί χώροι)	2.301.544	2.011.358
Λοιπά		27.600
Σύνολο	**15.937.047**	**13.876.311**

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

	31/12/2021	31/12/2020
Μέχρι 1 έτος	19.707.021	15.000.529
Από 1 μέχρι και 2 έτη	16.866.233	14.224.293
Από 2 μέχρι και 3 έτη	15.991.237	10.897.087
Από 3 μέχρι και 4 έτη	15.574.611	10.003.311
Από 4 μέχρι και 5 έτη	13.522.369	9.400.405
Περισσότερο από 5 έτη	80.339.437	45.708.793
Σύνολο	**162.000.909**	**105.234.418**

Από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του έτους 2021 επιβλήθηκε υποχρεωτική μείωση 40% επί του μηνιαίου 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 μηνιαίως. 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.

Για την Εταιρεία, κατά την κλειόμενη χρήση, οι υποχρεωτικές κρατικές εκπτώσεις ανήλθαν συνολικά σε € 5,2 εκατ.. Η Εταιρεία έλαβε κρατικές αποζημιώσεις ποσού € 2,67 εκατ. (ποσό το οποίο αποτυπώνεται στα Λοιπά Έσοδα). Ως αποτέλεσμα αυτού, η καθαρή συνολική απώλεια (μείωση) στα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας, για την κλειόμενη χρήση, ανήλθε τελικά σε € 2,5 εκατ..

22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

	31/12/2021	31/12/2020
Παροχές σε εργαζομένους	-	14.050
Ενέργεια	307.922	195.977
Ασφάλειες	489.295	471.862
Μεσιτείες	179.613	169.873
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	102.796	128.860
Αμοιβές τρίτων	1.095.139	1.143.538
Συντήρηση	90.642	92.274
Κοινόχρηστες δαπάνες	693.081	368.612
Λοιπά έξοδα	288.596	95.916
Σύνολο	**3.247.083**	**2.680.961**

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, περιλαμβάνουν € 465 χιλ. (2020: € 354 εκατ.), τα οποία σχετίζονται με μη εκμισθωμένα επενδυτικά ακίνητα.

Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναμορφωθεί σε σχέση με τα περσινά δημοσιευμένα, λόγω αναταξινόμησης

κονδυλίων μεταξύ των γραμμών «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα» και «Λοιπά λειτουργικά έξοδα».

23. Δαπάνες προσωπικού

	31/12/2021	31/12/2020*
Μισθοί και ημερομίσθια	2.267.836	1.097.460
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	240.561	211.416
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	94.552	38.819
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	14.675	12.700
Σύνολο	**2.617.624**	**1.360.395**

*Τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναμορφωθεί, λόγω της αναδρομικής εφαρμογής της Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)».

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31/12/2021	31/12/2020
Ενέργεια	12.164	2.160
Ενοίκια	9.911	6.107
Έξοδα προώθησης	32.950	27.054
Αμοιβές τρίτων	368.614	437.378
Έρευνα και ανάπτυξη	266.577	215.473
Τηλεφωνία	12.361	12.407
Συνδρομές	25.865	38.372
Συναλλαγματικές διαφορές	12.156	2.932
Συντήρηση	133.842	92.423
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	8.076	3.429
Κοινόχρηστες δαπάνες	47.126	19.639
Λοιπά έξοδα	128.592	42.622
Σύνολο	**1.058.233**	**899.996**

Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναμορφωθεί σε σχέση με τα περσυνά δημοσιευμένα λόγω αναταξινόμησης κονδυλίων μεταξύ των γραμμών «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα» και «Λοιπά λειτουργικά έξοδα».

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	1.035	1.889
Σύνολο Εσόδων	**1.035**	**1.889**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	3.339.359	2.340.823
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	12.135	18.531
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	63.155	13.578
Τόκοι μισθώσεων	659.465	720.592
(Κέρδη)/Ζημιές από παράγωγα	(643.850)	853.344
Σύνολο Εξόδων	**3.430.264**	**3.946.869**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(3.429.229)**	**(3.944.979)**

26. Φόροι

Σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση, σε τακτά χρονικά διαστήματα, αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις, όπου είναι αναγκαίο, για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Το κονδύλι του φόρου, για την περίοδο που έληξε στις 31.12.2021 ανέρχεται σε € 428.955 (2020: € 323.793).

27. Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	2021	2020
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	35.203.830	(1.541.626)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	247.321.611	247.321.611
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,14**	**(0,01)**

Τα απομειωμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή.

28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

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

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

Επιπλέον, οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014-2018, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων.

Για τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014-2018, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων. Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας.

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τη ΜΕΤΕΜ, μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν 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 και εκδόθηκε το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό, χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2020, ο έλεγχος ολοκληρώθηκε εντός του 2021 και εκδόθηκε το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό, χωρίς επιφύλαξη. Σημειώνεται, ότι η ΜΕΤΕΜ έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η ΜΕΤΕΜ δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2010-

2015. 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 στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας.

Για την Εταιρεία, οι χρήσεις 2019-2021 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 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί.

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	31/12/2021	31/12/2020
Πωλήσεις υπηρεσιών	211.830	251.703
Αγορές παγίων	731.289	-

	31/12/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	-	167.734
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	(16.985)	(284.191)

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2021	31/12/2020
Πωλήσεις αγαθών	5.487	69.390
Πωλήσεις υπηρεσιών	4.309.207	3.658.460
Αγορές υπηρεσιών	2.272.989	1.368.206
Αγορές παγίων	27.137	-

		31/12/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις	13	33.927	241.023
Υποχρεώσεις	20	159.527	612.872
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		343.239	251.659

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Αμοιβές Δ.Σ., Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.003.926	671.760

30. 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, 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.

Για την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προτίθεται να διανείμει μέρισμα, υπό την αίρεση της σχετικής έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αυτής.

31. Απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ

Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η διαδικασία συγχώνευσης της Εταιρείας και της «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (ΜΕΤΕΜ), με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη και με ημερομηνία μετασχηματισμού την 30.04.2020.

Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία απόκτησης (30.10.2020), ήταν:

ΜΕΤΕΜ	30/10/2020
Ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	47.717.565
Ενσώματα πάγια	38.436
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	94.785
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	424.662
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	156.959
	48.432.407
Ίδια κεφάλαια	
Άυξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	21.962.959
Λοιπά Αποθεματικά	3.745.243
Κέρδη εις νέον	4.805.172
Ίδια Κεφάλαια	**30.513.375**
Υποχρεώσεις	
Δάνεια	17.333.063
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	323.232
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	262.737
	17.919.032

Μέσω του εν λόγω μετασχηματισμού, η Εταιρεία έγινε ιδιοκτήτρια του υπόλοιπου ποσοστού εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας (45,572%) του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ, και κατέχει έκτοτε την πλήρη κυριότητα των εν λόγω ακινήτων, γεγονός που αφενός έχει ενισχύσει σημαντικά τόσο την αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της, όσο και τα έσοδά της, αφετέρου διευκολύνει περαιτέρω τη βέλτιστη εκμετάλλευση και διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία αποτελούν σημαντικά στοιχεία του ενεργητικού της NOVAL PROPERTY.

32. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

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

	31/12/2021	31/12/2020
Αμοιβή τακτικού ελέγχου	67.600	49.000
Αμοιβή φορολογικού ελέγχου	5.150	5.100
Αμοιβή Κατάστασης Επενδύσεων	4.850	3.000
Αμοιβή Έκθεσης Αποδοχών	3.000	4.000
Αμοιβή έκδοσης Πράσινου Ομολόγου	103.000	-
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	15.800	12.000
Σύνολο	**199.400**	**73.100**

33. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Στις 31.01.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μέσω των εσόδων του Πράσινου Ομολόγου που εξέδωσε η Εταιρεία στις 6.12.2021. Το εν λόγω

δάνειο αφορούσε την αποπεράτωση του κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι «THE BUTTERFLY», το οποίο φέρει πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell σε επίπεδο Gold. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 5,33 εκατ. και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους εκτοκιστικής περιόδου λήξης 31.01.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (i) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

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

Νέες Χρηματοδοτήσεις

Στις 23.02.2022, η Εταιρεία εκταμίευσε ποσό € 4,7 εκατ. από διαθέσιμο όριο μέσω υφιστάμενης Σύμβασης Παροχής Πίστωσης δι΄ Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΠΑΑΛ) με την με την «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (ΕΤΕ).

Στις 28.02.2022, έγινε αναχρηματοδότηση και μετατροπή από βραχυπρόθεσμο σε μακροπρόθεσμο δανεισμό του συνολικού υπολοίπου της ανωτέρω αναφερόμενης ΣΠΠΑΑΛ με την ΕΤΕ (ποσού € 44,45 εκατ.), μέσω της έκδοσης κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (με ημερομηνία 18.02.2022), συνολικού ορίου έως € 69 εκατ., με την ίδια τράπεζα. Η εν λόγω συναλλαγή συνιστά μέρος του αρχικού χρηματοδοτικού σχεδιασμού της Εταιρείας και μέσω αυτής χρηματοδοτήθηκε το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτήθηκαν παλαιότερες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με τρίτη τράπεζα και προβλέπεται περαιτέρω να καλύψει μέρος του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, εκ του διαθέσιμου ορίου του ομολογιακού δανείου.

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων θα επηρεάσουν τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις, γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς, ενώ η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.

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

Αθήνα, 8 Απριλίου 2022

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	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη	Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΟ 552181	ΑΔΤ Ξ 352644	ΑΔΤ Χ067438 Α.Α. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ