«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

NOVAL PROPERTY

ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 6 / 832 / 30.11.2018 (Αρ. Πρωτ. 4599 / 7.12.2018) & Ε.Κ. 337 / 3.09.2019 (Αρ. Πρωτ. 3162 / 3.09.2019)[1]

ΕΔΡΑ: Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών, 11527 Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ κατά την 30.06.2022 [2]

(βάσει του άρθρου 25 του Ν. 2778 / 1999 και της υπ' αριθμ. 10 / 566 / 26.10.2010 απόφασης του Δ.Σ. της Ε.Κ.)

(Α) ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

α/α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (σε €)						ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
	Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου	Διεύθυνση	Επιφάνεια (σε τ.μ.)		Αξία Κτήσης [4]	Αντικειμενική Αξία [5]	Αξία Αποτίμησης [6]	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων			
			Οικόπεδο [3]	Κτίριο							
1	Τουριστικά	Αγίου Κωνσταντίνου 29, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	136,40	1.111,39	2.411.908,67	2.758.465,21	2.348.365,07	0,4%	Κτίριο Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων - Διαμερισμάτων	ATHENAEUM HOTELING LTD	
2	Γραφείο	Ακτή Μιαούλη 81, Δήμος Πειραιά, Νομός Αττικής	1.099,00	503,18	666.899,45	885.059,00	700.815,28	0,1%	Γραφείο	ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ ΜΟΝ ΙΚΕ, GLOBAL SEAWAYS SA	
3	Κτίριο Γραφείων	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 33, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	4.952,68	4.086,22	8.165.454,23	4.965.379,29	11.334.621,46	2,0%	Κτίριο Γραφείων	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, VIOHALCO SA (Ελληνικό Υποκατάστημα), ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΕ, ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ. Α.Ε. ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΙΔΗΡΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ	
4	Κτίρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα	Εθνικής Αντιστάσεως 57, Κάτω Χαλάνδρι, Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής	4.053,40	6.914,21	7.727.141,85	7.082.613,49	11.294.770,36	2,0%	Κτίρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα	THE NEWTONS LABORATORY AE, ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, CROWN Hellas Can AE Πολλαπλές Μισθώσεις	Στο Δώμα του δευτέρου κτιρίου υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
5	Κατάστημα	Ευήνου 7, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	989,50	283,00	306.486,39	194.779,20	372.554,34	0,1%	Κατάστημα	LG CNS CO	
6	Γραφείο	Λ. Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	5.124,21	83,00	107.094,04	94.122,00	136.315,43	0,0%	Γραφείο	Πολλαπλές Μισθώσεις	
7	Βιομηχανικό Κτίριο	Οδός Ελληνικός Κόσμος 9, Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου, Νομός Αττικής	2.347,00	1.757,91	1.320.065,25	1.776.561,72	1.513.903,56	0,3%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	POWERZ AE	
8	Βιομηχανικό Κτίριο	19ο χλμ Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Περιοχή "Παραλία", Δήμος Ασπροπύργου, Νομός Αττικής	12.912,00	4.017,60	2.701.435,18	2.355.771,03	2.278.285,72	0,4%	Βιομηχανικό Κτίριο	Β ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΜΟΝ ΙΚΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΛΩΔΙΑ ΑΕ	
9	Κτίριο Γραφείων	Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	8.266,11	4.788,08	8.328.941,71	6.468.392,76	13.260.763,39	2,3%	Κτίριο Γραφείων	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	
10	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Παρά το 60ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, Οινόφυτα, Νομός Βοιωτίας	22.045,00	10.436,82	2.793.467,60	3.450.505,65	3.160.016,42	0,5%	Βιομηχανικό Συγκρότημα		
11	Κατάστημα	Μιχαλακοπούλου 177, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	222,28	172,12	107.943,65	161.957,95	102.280,87	0,0%	Κατάστημα	MGS E.E	
12	Βιομηχανικό Κτίριο	Οδός Μάνου Κατράκη, 5ο χλμ. Ηρακλείου - Φοινικιάς, Νομός Ηρακλείου Κρήτης	35.788,00	9.779,58	1.569.798,03	2.796.835,99	1.749.193,43	0,3%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΑΝΤΙΜΕΤ ΑΕ	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτιρίου (υπεκμίσθωση στην COSMOTE από τον μισθωτή του ακινήτου).
13	Εμπορικό Πάρκο "Mare West" [7]	5ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών, Δήμος Κορίνθου, Νομός Κορινθίας	72.735,43	14.153,69	17.097.768,22	7.992.482,67	18.197.625,89	3,2%	Εμπορικό Πάρκο "Mare West"	ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕΕ, H&M HENNES & MAURITZ AEE, LC UK Retail GR, Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE στο έδαφος του ακινήτου (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
14	Ξενοδοχείο [7]	Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	2.188,54	23.524,82	34.947.543,79	22.006.875,70	34.843.035,36	6,0%	Ξενοδοχείο "Wyndham Grand Athens"	ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
15	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Π.Ε.Ο. Αθηνών - Χαλκίδος, Περιοχή Δροσιάς, Θέση "Ξηαλιά", Δ.Ε. Ανθηδώνος, Δήμος Χαλκιδέων, Νομός Ευβοίας	132.632,44	20.337,26	5.052.000,27	12.309.809,48	5.212.466,28	0,9%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ), ΣΥΜΕΤΑΛ Α.Ε	
16	Εμπορικό Κέντρο "River West" [7, 11]	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ατταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής	63.380,51	101.089,24	55.813.853,52	30.127.287,86	66.765.379,63	11,6%	Εμπορικό Κέντρο "River West"	LC WAIKIKI ΜΕΠΕ, H&M HENNES & MAURITZ AEE, INTERSPORT ATHLETICS AE, NEXT-PEACOCKS, Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτιρίου (εκμισθώνεται στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου). Βάσει της από 16.03.2020, υπ' αριθ. 6955 πράξης Σύστασης Διηρημένων Ιδιοκτησιών, το εν λόγω Εμπορικό Κέντρο αποτελεί διακριτό ακίνητο σε σχέση με το εμπορικό κατάστημα "ΙΚΕΑ" (ακίνητο με α/α 17 κατωτέρω).
17	Εμπορικό Κατάστημα [7, 11]	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής		25.194,12	46.107.353,49	25.293.890,38	53.062.193,26	9,2%	Υπεραγορά ΙΚΕΑ	HOUSEMARKET AE	Βάσει της από 16.03.2020, υπ' αριθ. 6955 πράξης Σύστασης Διηρημένων Ιδιοκτησιών, το εν λόγω εμπορικό κατάστημα αποτελεί διακριτό ακίνητο σε σχέση με το Εμπορικό Κέντρο "River West" (ακίνητο με α/α 16 ανωτέρω).
18	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Πειραιώς 248-252, Αγρινίου και Θέμιδος, Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου Αττικής, Νομός Αττικής	72.568,59	44.585,80	42.128.556,01	43.333.676,40	42.449.125,38	7,4%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΧΑΛΚΟΥ) Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE και της εταιρείας WIND σε Δώμα του κτιρίου (υπεκμίσθωση στις εν λόγω εταιρείες από μισθωτή του ακινήτου).
19	Βιομηχανικό Κτίριο	7ο χλμ Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών (επί της βοηθητικής οδού αυτής), Καλοχώρι, Δ. Ε. Εχεδώρου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	11.250,00	3.255,40	817.431,88	942.339,20	951.811,83	0,2%	Αποθηκευτικοί Χώροι & Γραφείο	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	
20	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Ηρώων Πολυτεχνείου 4, Μαγούλα, Δήμος Ελευσίνας, Νομός Αττικής	37.816,32	15.685,15	6.169.349,47	8.916.340,98	7.370.384,47	1,3%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΕΤΕΜ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΛΑΦΡΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΕ	
21	Βιομηχανικό Κτίριο	Οικισμός "Πύλη" Δερβενοχωρίων / Τοπωνύμιο Σκάλα, Τανάγρα, Νομός Βοιωτίας	10.839,80	1.475,41	265.573,79	239.851,04	258.255,77	0,0%	Βιομηχανικό Κτίριο		
22	Βιομηχανικό Κτίριο	Παράδρομος Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών, Περιοχή Καλοχωρίου, Δ.Ε. Εχεδώρου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	13.070,84	4.141,27	1.156.014,66	1.287.354,59	1.373.141,01	0,2%	Βιομηχανικό Κτίριο	ΕΤΕΜ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΛΑΦΡΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΕ, ΒΙΟΜΑΛ ΑΕ	
23	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Δημοτική Κοινότητα Ανατολής, Περιοχή Ραψίστα, Δ.Δ. Ανατολής, Δήμος Ιωαννιτών , Νομός Ιωαννίνων	9.736,66	3.850,27	1.287.468,96	1.414.812,65	1.327.398,69	0,2%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι		
24	Βιομηχανικό Κτίριο	Λεωφ. ΝΑΤΟ, Ασπρόπυργος, Νομός Αττικής	15.673,93	3.792,20	1.877.038,18	2.127.759,89	2.545.194,60	0,4%	Βιομηχανικό Κτίριο	ΑΝΑΜΕΤ ΑΕ	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτιρίου (εκμισθώνεται στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
25	Γραφεία	Τζωρτζ 20 -22, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	201,50	76,20	52.769,50	119.954,52	57.957,68	0,0%	Γραφεία	DIGILECT CREATIVE AGENCY ΜΟΝ ΙΚΕ, ΦΛΟΚΟΣ ΑΕ	
26	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Κτηματική περιοχή Αγ. Αθανασίου, Νομός Θεσσαλονίκης	78.775,42	37.521,33	6.378.626,01	9.198.690,05	5.922.967,07	1,0%	Βιομηχανικό Συγκρότημα	ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΚΕΡΑΜΙΚΑ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ	
27	Κτίριο Γραφείων	53, Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Σόφια, Βουλγαρία	3.062,80	7.336,55	5.866.854,81	5.866.854,81	6.056.873,91	1,1%	Κτίριο Γραφείων	Hallo Diagnostics Bulgaria, Swift Technological Services, Synergy Global Financial Solutions Ltd, Πολλαπλές Μισθώσεις	
28	Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων	Αποστολοπούλου 26 (& Αδριανείου), Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής	3.263,83	10.144,48	8.412.941,37	8.008.738,68	10.856.678,35	1,9%	Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων	BP ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ, ALBERTA SHIPMANAGEMENT LTD, HELIC AE, Πολλαπλές Μισθώσεις	
29	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Κιλκίς (1), επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς	52.073,41	20.160,19	3.084.414,50	5.964.075,92	3.158.527,18	0,5%	Βιομηχανικό Συγκρότημα	ΣΙΔΕΝΟΡ Α.Ε., ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία	
30	Βιομηχανικό Κτίριο	Κιλκίς (2), επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς	11.452,00	1.500,00	186.217,86	360.176,97	187.707,65	0,0%	Βιομηχανικό Κτίριο		
31	Τουριστικές Κατοικίες [8]	Δ.Ε Λειβαθούς, Νομός Κεφαλληνίας	6.824,04	1.468,95	1.815.066,14	722.540,61	1.810.510,66	0,3%	Τουριστικές Κατοικίες		Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του ακινήτου και λοιπός εξοπλισμός σε υπόγειο του ακινήτου (εκμισθώνεται στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
32	Γραφεία [8]	Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 (πρώην 29) & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νομός Αττικής	621,70	1.664,96	2.395.016,04	1.233.454,99	3.032.549,51	0,5%	Γραφεία	ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΔΙΑ.ΒΙ.ΠΕ.ΘΙ.Β. Α.Ε	Το ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως κεντρικά γραφεία αυτής. Υπολογίζοντας και τους κοινόχρηστους χώρους ως ιδιοχρησιμοποιούμενους, 77,91% της αξίας του ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY. Το εν λόγω ακίνητο έχει περιέλθει στη NOVAL PROPERTY μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την "ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES" την 12.6.2018, διάρκειας 15 ετών.
33	Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων [7]	Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	4.702,39	39.667,33	56.148.155,50	43.429.447,07	80.430.537,62	13,9%	Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων	ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ BEAT MOBILITY SERVICES ΜΟΝ ΑΕ, MICROSOFT HELLAS SA, ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΟΥΤΑΛΙΔΗ, Πολλαπλές Μισθώσεις	
34	Οικιστικά	Ξενίας 17 και Δ. Γούναρη, Κηφισιά, Δήμος Κηφιιάς, Νομός Αττικής	839,79	422,75	1.260.000,00	1.018.744,73	1.365.971,28	0,2%	Κατοικία	ΙΔΙΩΤΗΣ	
35	Εμπορικά [8]	Προόδου 1-3-5, Δήμος Αιγάλεω (πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη), Νομός Αττικής	20.117,67	22.253,40	20.772.330,37	4.762.071,15	19.046.307,92	3,3%	Κτίριο Καταστημάτων Big Box	ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΕΛΛΑΣ ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΕΙΔΗ ΕΠΕ, DIXONS SOUTH-EAST EUROPE AEBE, ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΥΠΕΡ ΜΑΡΚΕΤ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΙΔΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, JYSK AE, I-STORM ΜΟΝ. AE	Για το εν λόγω ακίνητο έχει συναφθεί σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης με την «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελετών και Επενδύσεων» την 27.4.2017 διάρκειας σαράντα (40) ετών.
36	Εμπορικά	Χαϊδαρίου 2, Ο.Τ. 108, Δήμος Πειραιά, Π.Ε. Πειραιώς, Περιφέρεια Αττικής	1.090,67	1.903,95	1.286.271,48	1.614.089,44	1.327.599,29	0,2%	Κατάστημα	Γιαννόπουλος - Αγγελόπουλος Α.Ε.	
37	Εμπορικά	Τζωρτζ 20 -22, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	201,50	156,80	210.236,20	243.594,80	211.524,09	0,0%	Εμπορικά		
38	Οικιστικά [8]	Αναγνωστοπούλου 48, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	461,42	25,00	28.800,00	8.367,19	29.131,20	0,0%	Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης	ΙΔΙΩΤΗΣ	Η NOVAL PROPERTY έχει το 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου.
39	Οικιστικά	Νοταρά 51 - 53, Εξάρχεια, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	381,78	642,04	1.227.359,34	885.598,68	1.283.597,62	0,2%	Οικιστικά	ΙΔΙΩΤΗΣ	
40	Οικιστικά [8]	Αναγνωστοπούλου 59, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	561,75	310,12	814.917,51	466.754,76	828.087,89	0,1%	Κατοικία	ΙΔΙΩΤΗΣ	Η NOVAL PROPERTY έχει το 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου.
41	Οικιστικά	Αγίας Τριάδας, Δήμος Σπετσών, Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής	771,90	435,09	1.359.938,64	369.620,77	1.361.264,39	0,2%	Κατοικία		
	Ημιτελή - Εργασίες σε Εξέλιξη										
42	Οικιστικά	Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας Δήμου Γορτυνίας, Νομός Αρκαδίας	8.195,63	432,88	463.583,90	59.281,29	372.081,31	0,1%	Υπό ανάπτυξη		
43	Οικιστικά	Αρδηττού 40-42 και Μάρκου Μουσούρου 2-6 και Κοσμά Μπαλάνου 1, Μετς, Αθήνα, Νομός Αττικής	839,95	4.321,33	6.616.680,77	8.297.910,75	6.473.272,84	1,1%	Υπό ανάπτυξη		Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην πλήρη κυριότητα της NOVAL PROPERTY από 27.06.2022, στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορές εις είδος ακινήτων και μετοχών εκδόσεως εταιριών που κατέχουν ακίνητα. Αναμένεται να ξεκινήσουν εργασίες ανακαίνισης και αποπεράτωσης του υφιστάμενου κτιρίου.
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		**734.267,79**	**455.461,09**	**367.306.768,23**	**281.612.891,31**	**426.421.044,96**	**73,9%**			

«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
NOVAL PROPERTY
ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 6 / 832 / 30.11.2018 (Αρ. Πρωτ. 4599 / 7.12.2018) & Ε.Κ. 337 / 3.09.2019 (Αρ. Πρωτ. 3162 / 3.09.2019)[1]
ΕΔΡΑ: Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών, 11527 Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ κατά την 30.06.2022 [2]
(βάσει του άρθρου 25 του Ν. 2778 / 1999 και της υπ' αριθμ. 10 / 566 / 26.10.2010 απόφασης του Δ.Σ. της Ε.Κ.)

	Γήπεδα / Οικόπεδα										
44	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)	Θέση "Καλαμάκι", Σουσάκι, Τοπικό Διαμέρισμα Ισθμίας, Δήμος Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων, Νομός Κορινθίας	112.575,91	942,65	2.043.535,69	8.960.502,78	1.862.204,21	0,3%	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)		
45	Γηπεδική Έκταση	Θέση "Πουρνιάς", Δ.Ε. Αγίας Μαρίνας, Δήμος Στυλίδας, Νομός Φθιώτιδας	208.463,81	0,00	858.669,83	3.056.357,91	853.084,70	0,1%	Γηπεδική Έκταση		
46	Οικόπεδα	Π.Ε.Ο. Λαμίας - Στυλίδας, Δήμος Στυλίδας, Νομός Φθιώτιδας	3.544,40	0,00	213.933,00	162.956,37	201.845,58	0,0%	Οικόπεδα		
47	Γηπεδική Έκταση [7]	Θέση Πουρνερί, Δήμος Κορινθίων, Νομός Κορινθίας	21.974,38	0,00	235.260,01	1.286.721,18	551.216,55	0,1%	Γηπεδική Έκταση		
48	Οικόπεδα	Περιοχή "Κάτω Σωρός", Οικόπεδο 13Ν, Ο.Τ . 1138, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	1.635,29	0,00	1.556.478,80	698.593,62	1.319.843,00	0,2%	Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων		
49	Οικόπεδα	Περιοχή "Κάτω Σωρός", Οικόπεδο 4, Ο.Τ . 1138, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	262,89	0,00	237.744,96	160.436,51	246.352,76	0,0%	Οικόπεδα		
50	Οικόπεδα	Οικισμός "Ασποί", Δήμος Σκύρου, Π.Ε. Εύβοιας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	31.602,03	0,00	1.638.529,18	2.281.797,53	1.653.050,42	0,3%	Οικόπεδα		
51	Οικόπεδα	Ξενίας 60, θέση "Κοκκιναράς", Δήμος Κηφισιάς, Νομός Αττικής	3.464,79	55,00	742.577,10	1.524.035,35	727.047,87	0,1%	Οικόπεδα		
52	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	21.404,84	0,00	632.496,92	751.243,54	625.695,03	0,1%	Αγροτεμάχια		
53	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	5.373,61	0,00	139.713,86	72.543,68	138.020,57	0,0%	Αγροτεμάχια		
54	Οικόπεδα	Αγίας Τριάδας, Ο.Τ. 125, Δήμος Σπετσών, Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής	260,11	0,00	278.837,92	121.835,52	279.643,96	0,0%	Οικόπεδα		
55	Αγροτεμάχιο	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	4.808,25	0,00	149.055,75	120.821,94	152.288,51	0,0%	Αγροτεμάχια		
	ΣΥΝΟΛΟ ΓΗΠΕΔΩΝ		**415.370,31**	**997,65**	**8.726.833,02**	**19.197.845,93**	**8.610.293,16**	**1,5%**			
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ & ΓΗΠΕΔΑ		**1.149.638,10**	**456.458,74**	**376.033.601,25**	**300.810.737,24**	**435.031.338,12**	**75,4%**			

(Β) ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΜΕ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ)

α/α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (σε €)						ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
	Περιγραφή Οικοπέδου, Κτιρίου και επωνυμία συμμετοχής	**Διεύθυνση**	**Επιφάνεια (σε τ.μ.)**		**Αξία Κτήσης Συμμετοχής**	**Αντικειμενική Αξία [5]**	**Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 30.06.2022**	**% επί του Συνόλου των Επενδύσεων**			
			Οικόπεδο [3]	**Κτίριο**							
1	Οικόπεδο, "THE GRID AE" [9]	Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Θέση "Σωρός", Μαρούσι, Νομός Αττικής	16.109,77	0,00	6.025.000,00		8.096.434,53	1,4%	Υπό ανάπτυξη		Το εν λόγω ακίνητο ανήκει στην εταιρεία «"THE GRID AE"», στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετείχε κατά 50% η NOVAL PROPERTY την 30.06.2022.
2	Βιομηχανικό Κτίριο, «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» [10]	Π.Ε.Ο.Α.Θ., Δήμος Μάνδρας - Ειδυλλίας, Περιφέρεια Αττικής	25.528,37	4.908,52	4.751.557,00	1.443.364,23	4.798.917,70	0,8%	Βιομηχανικό Κτίριο		Τα εν λόγω ακίνητα ανήκουν στην εταιρεία «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ανήκε κατά 100% στη NOVAL PROPERTY την 30.06.2022.
3	Εμπορικό, «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» [10]	Παναγιώτη Καρατζά 4, Δήμος Θεσσαλονίκης	474,45	560,12		322.629,12			Αποθηκευτικοί Χώροι		
4	Οικόπεδο, «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» [10]	Λεωφ. ΝΑΤΟ, περιοχή "Μαγούλα", Δήμος Ελευσίνας, Περιφέρεια Αττικής	28.373,10	18,00		1.210.362,23			Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων	AUTOMOTIVE LOGISTICS A.E	
5	Οικιστικά, «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» [10]	Π.Ε.Ο.Α.Θ., Δήμος Μάνδρας - Ειδυλλίας, Περιφέρεια Αττικής	500,40	87,71		37.811,34			Κατοικία		
6	Αγροτεμάχιο, «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» [11]	Αγ. Αικατερίνη, Δήμος Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας, Περιφέρεια Ιονίων Νήσων	245.511,34	0,00	7.642.996,00	8.007.958,80	7.572.442,35	1,3%	Οικόπεδα		Το εν λόγω ακίνητο ανήκει στην εταιρεία «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ», το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ανήκε κατά 100% στη NOVAL PROPERTY την 30.06.2022.
	ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ		**316.497,43**	**5.574,35**	**18.419.553,00**	**11.022.125,72**	**20.467.794,58**	**3,5%**			
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ (i)		**1.466.135,53**	**462.033,09**	**394.453.154,25**	**311.832.862,96**	**455.499.132,70**	**78,98%**			

(Γ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

α/α	Είδος Καταθέσεων						Υπόλοιπο (σε €)	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων
1	Μετρητά						378,49	0,0%
2	Καταθέσεις Όψεως [12]						119.429.842,21	20,7%
3	Καταθέσεις Προθεσμίας						0,00	0,0%
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ (ii)						**119.430.220,70**	**20,7%**

(Δ) ΜΕΣΑ ΧΡΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

α/α	Είδος Μέσων Χρηματαγοράς			Αξία Κτήσης		Αξία Αποτίμησης (30.06.2022)	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων
1	Συμφωνία Ανταλλαγής Επιτοκίων (Interest Rate Swap) [13]			0,00		1.823.052,96	0,3%
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ (iii)			**0,00**		**1.823.052,96**	**0,3%**

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (i + ii + iii)	**576.752.406,36**	**100,0%**

(Ε) ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

α/α	Είδος						Υπόλοιπο (σε €)
1	Απαιτήσεις						10.265.512,65
2	Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων						0,00
3	Λοιπά στοιχεία ενεργητικού						1.075.522,26
4	Υποχρεώσεις						234.470.022,92

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (σε €)

	Μη ελεγμένο
Σύνολο Ενεργητικού (ως ισολογισμός με βάση τα Δ.Λ.Π.)	588.122.941,27
Υπεραξία Ακινήτων με βάση την Αποτίμηση του Ν. 2778 / 1999 [14]	61.045.978,45
Αξία Αποτίμησης Ακινήτων με βάση το Ν. 2778 / 1999	435.031.338,12
% Αποτιμήσεων Ακινήτων επί του Ενεργητικού	73,97%
Αξία Αποτίμησης Συμμετοχών με βάση το Ν. 2778 / 1999	20.467.794,58
% Συμμετοχών επί του Ενεργητικού	3,48%
Αξία Αποτίμησης Κινητών Αξιών με βάση το Ν. 2778 / 1999	1.823.052,96
% Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού	0,31%
Σύνολο Διαθεσίμων [12]	119.430.220,70
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού [12]	20,31%
Σύνολο Απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων Ενεργητικού	11.341.034,91
% Απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων επί του Ενεργητικού	1,93%
Ίδια Κεφάλαια (ως ισολογισμός με βάση τα Δ.Λ.Π.)	353.652.918,35

Σημειώσεις:

1. Μετά την από 30.11.2018 [Ε.Κ. 6 / 832 / 30.11.2018 - (Αρ. Πρωτ. 4599 / 7.12.2018)] απόφαση της Ε.Κ. με την οποία δόθηκε άδεια λειτουργίας ως ΑΕΕΑΠ στην υπό σύσταση (τότε) NOVAL PROPERTY, προέκυψε ανάγκη επικαιροποίησης των οικονομικών στοιχείων των εταιρειών που συμμετείχαν (είτε μέσω συγχώνευσης, είτε μέσω εισφοράς σε είδος) στον εταιρικό μετασχηματισμό για τη σύσταση της NOVAL PROPERTY, λόγω παρέλευσης χρονικού διαστήματος άνω των έξι (6) μηνών από τις αρχικές αποτιμήσεις. Συνεπεία της επικαιροποίησης αυτής, ακολούθησε έγκριση τροποποίησης αυτής, ακολούθησε έγκριση τροποποίησης από την Ε.Κ. [Ε.Κ. 337 / 3.09.2019 - (Αρ. Πρωτ. 3162 / 3.09.2019)] αναφορικά με το νέο ποσό του Μετοχικού Κεφαλαίου της υπό σύσταση NOVAL PROPERTY.
2. Η NOVAL PROPERTY συστάθηκε στις 15.10.2019 μέσω της συγχώνευσης με σύσταση νέας εταιρείας της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» και την παράλληλη και ταυτόχρονη εισφορά σε είδος ακινήτων από τις VIOHALCO SA (εταιρεία με έδρα στο Βέλγιο – δια του Ελληνικού της Υποκαταστήματος), ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ (ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ), ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία (ΕΡΛΙΚΟΝ), Metalco Bulgaria EAD (εταιρία με έδρα στη Βουλγαρία), Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ / με διακριτικό τίτλο «FITCO AE» και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ / με διακριτικό τίτλο «ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΕ».
3. Στη στήλη Επιφάνεια Οικοπέδου αναγράφεται πάντα το σύνολο της επιφάνειας του εκάστοτε οικοπέδου, ακόμα και όταν πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες [ακίνητα με α/α 2, 5, 6, 11, 16, 17, 25, 37, 38, 40 και (Β) 3] ή συμμετοχή [(Β) 1)].
4. Η στήλη Αξία Κτήσης αναφέρεται στην αξία με την οποία τα ακίνητα ή η συμμετοχή αποκτήθηκαν από τη NOVAL PROPERTY. Στην περίπτωση που αυτά αποκτήθηκαν είτε μέσω συγχώνευσης δια απορρόφησης, είτε μέσω εισφοράς εις είδος, το ποσό που αναφέρεται στη στήλη αυτή αφορά την αξία εκάστου ακινήτου, όπως αυτή η αξία είχε αποτιμηθεί την ημερομηνία αναφοράς εκάστου μετασχηματισμού (απορρόφησης ή εισφοράς εις είδος), βάσει των σχετικών εκθέσεων εκτίμησης από τους εκάστοτε ανεξάρτητους εκτιμητές και για τους σκοπούς του εκάστοτε μετασχηματισμού, πλέον των κεφαλαιουχικών δαπανών που έγιναν στη συνέχεια. Ειδικά για τα ακίνητα με α/α 16 και 17, εντός του 2020 έλαβε χώρα πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και βάσει αυτής της πράξης στην Κατάσταση Επενδύσεων παρουσιάζονται έκτοτε ως δύο διακριτά ακίνητα. Στο πλαίσιο αυτό, το Κόστος Κτήσης έχει επιμεριστεί για σκοπούς αποτύπωσης στην Κατάσταση Επενδύσεων βάσει της αναλογίας εκάστου ακινήτου επί του αθροίσματος της εύλογης αξίας αυτών με 30.06.2022. Για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω αγοραπωλησίας, η αξία κτήσης αναφέρεται στο τίμημα του εκάστοτε συμβολαίου. Για τις συμμετοχές αναφέρεται στο κόστος κτήσης της εκάστοτε συμμετοχής.
5. Η στήλη Αντικειμενική Αξία προσδιορίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών με 30.06.2022, πλην των ακινήτων με α/α 27 (ακίνητο στη Σόφια, Βουλγαρία), 32 (χρηματοδοτική μίσθωση) και 35 (μακροχρόνια μίσθωση). Για το ακίνητο στη Σόφια της Βουλγαρίας με α/α 27 χρησιμοποιήθηκε ως αντικειμενική αξία η αξία εισφοράς του ακινήτου. Για τα υπόλοιπα ακίνητα (α/α 32 και 35), υπολογίστηκε η αντικειμενική αξία με 30.06.2022 αποκλειστικά για σκοπούς απεικόνισης στην Κατάσταση Επενδύσεων.
6. Η στήλη Αξία Αποτίμησης αναφέρεται στην εύλογη αξία των ακινήτων, με κρίσιμη ημερομηνία 30.06.2022, ως αυτές προσδιορίσθηκαν από Ανεξάρτητους Εκτιμητές (ΑΞΙΕΣ Α.Ε.-μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE, Geoaxis Property & Valuation Services και Δανός Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778 / 1999. Στην περίπτωση των συμμετοχών αναφέρεται στην αξία αυτών, όπως η αξία αυτή υπολογίστηκε στις 30.06.2022.
7. Την 30.06.2022, όλα τα ακίνητα της NOVAL PROPERTY είναι ελεύθερα βαρών, πλην των ακόλουθων, τα οποία φέρουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους έως € 142,5 εκατ.:
   - ακίνητο με α/α 13 "Εμπορικό Πάρκο Mare West - 5ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών, Δήμος Κορίνθου", Νομός Κορινθίας και ακίνητο με α/α 47 "Γηπεδική Έκταση, Θέση Πουρνερί, Δήμος Κορινθίων, Νομός Κορινθίας", τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος υπέρ ALPHA BANK συνολικού ποσού έως € 10.800.000,
   - ακίνητο με α/α 14 "Ξενοδοχείο - Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής" το οποίο φέρει εμπράγματο βάρος υπέρ EUROBANK ποσού έως € 4.500.000,
   - ακίνητο με α/α 33 "Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων - Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής", το οποίο φέρει εμπράγματα βάρη υπέρ ALPHA BANK συνολικού ποσού έως € 44.400.000, και
   - ακίνητο με α/α 16 "Εμπορικό Κέντρο "River West" - Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ατταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής " και ακίνητο με α/α 17 "Εμπορικό Κατάστημα (ΙΚΕΑ) - Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ατταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής", τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος υπέρ ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ συνολικού ποσού έως € 82.800.000.
8. Την 30.06.2022, όλα τα ακίνητα ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Εταιρεία, πλην των ακόλουθων:
   - ακίνητο με α/α 31 "Δ.Ε. Λειβαθούς, Κεφαλονιά", αναφορικά με το οποίο τα δύο οικόπεδα επιφανείας 2.894,42 και 1.573,002 τ.μ. αντιστοίχως, μετά των επ'αυτών κατοικιών, ανήκουν κατά ποσοστό 100% στη NOVAL PROPERTY, ενώ το τρίτο οικόπεδο επιφανείας 2.356,62 τ.μ., μετά των επ'αυτού κατοικιών, ανήκει κατά ποσοστό 95% στην Εταιρεία,
   - ακίνητο με α/α 32 "Γραφεία - Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41", το οποίο έχει περιέλθει στη NOVAL PROPERTY μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την "ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES" την 12.6.2018, διάρκειας 15 ετών, μετά την λήξη της οποίας το ακίνητο προβλέπεται να περιέλθει στην Εταιρεία έναντι τιμήματος €10,
   - ακίνητο με α/α 35 " Εμπορικά - Προόδου 1-3-5", σε σχέση με το οποίο έχει συναφθεί σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης με την «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελετών και Επενδύσεων» την 27.4.2017 διάρκειας σαράντα (40) ετών,
   - ακίνητο με α/α 38 "Οικιστικά - Αναγνωστοπούλου 48, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής", επί του οποίου η NOVAL PROPERTY έχει εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία κατά 50%, και
   - ακίνητο με α/α 40 "Οικιστικά - Αναγνωστοπούλου 59, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής", επί του οποίου η NOVAL PROPERTY έχει εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία κατά 50%.
9. Αφορά συμμετοχή της NOVAL PROPERTY κατά 50% σε εταιρεία της περίπτωσης στ) της παραγράφου 3. του άρθρου 22 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Όλα τα σχετικά μεγέθη (πλην της επιφάνειας του οικοπέδου, το οποίο αποτυπώνεται στο σύνολό του) αποτυπώνουν την αναλογία συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στην εν λόγω εταιρεία. Επιπλέον, επί του συγκεκριμένου ακινήτου έχει εγγραφεί εμπράγματο βάρος υπέρ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ έως ποσού € 104,16 εκατ., στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω Ομολογιακού Δανείου. Η συγκεκριμένη συμμετοχή έχει επιμετρηθεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
10. Στις 27.06.2022 η NOVAL PROPERTY απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της πρώτης με εισφορές εις είδος ακινήτων και μετοχών εκδόσεως εταιρειών με αποκλειστικό αντικείμενο την εκμετάλλευση ακινήτων.
11. Στις 27.06.2022 η NOVAL PROPERTY απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ», στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της πρώτης με εισφορές εις είδος ακινήτων και μετοχών εκδόσεως εταιρειών με αποκλειστικό αντικείμενο την εκμετάλλευση ακινήτων.
12. Στις 06.12.2021 η NOVAL PROPERTY εξέδωσε Πράσινο Ομολογιακό Δάνειο συνολικού ποσού Ευρώ 120 εκατ., το οποίο από την 07.12.2021 έχει εισαχθεί και διαπραγματεύεται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. (το «Πράσινο Ομόλογο»). Τα διαθέσιμα της NOVAL PROPERTY με 30.06.2022 είναι υψηλά, καθώς αποτυπώνουν την εν λόγω εισροή κεφαλαίων. Δεδομένου ότι τα καθαρά έσοδα του Πράσινου Ομολόγου θα χρησιμοποιηθούν -μεταξύ άλλων- για τη χρηματοδότηση «πράσινων» επενδύσεων, τα διαθέσιμα της NOVAL PROPERTY αναμένεται να μειώνονται σταδιακά μέχρι την ολοσχερή χρήση των εσόδων του Πράσινου Ομολογιακού Δανείου, το αργότερα έως τις 31.12.2025, κατά τα προβλεπόμενα στο από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο και στην αντίστοιχη ενότητα του οικείου Προγράμματος.
13. Αφορά Συμφωνία Ανταλλαγής Επιτοκίων με την ALPHA BANK, στο πλαίσιο Ομολογιακού Δανείου του Ν. 3156 / 2003, αρχικού ποσού € 23 εκατ. με την ίδια τράπεζα.
14. Σημείο αναφοράς για τον υπολογισμό της εν λόγω υπεραξίας είναι η Αξία Κτήσης, όπως αυτή υπολογίζεται σύμφωνα με τη Σημείωση 4. ανωτέρω και όπως αυτή στη συνέχεια διαμορφώνεται μέχρι τις 30.06.2022.
15. Η αξία Αποτίμησης 30.06.2022 αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων ή συμμετοχών, όπως αυτές προσδιορίστηκαν κατά την ανωτέρω κρίσιμη ημερομηνία, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Επαγγελματικά Πρότυπα Αποτίμησης RICS σύμφωνα με το αρ. 25 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές. Για λόγους συντηρητικότητας, η NOVAL PROPERTY θεωρεί ότι εξακολουθούν να υφίστανται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας, λόγω της πανδημίας COVID-19, αλλά και λόγω των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη (με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις και την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας). Σε αυτό το πλαίσιο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.
16. Οι αξίες απεικονίζονται σε ευρώ (€).

ΑΘΗΝΑ, 31 Αυγούστου 2022

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**	**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΠΕΤΑΝΑΚΟΣ **Α.Δ.Τ. ΑΟ 552181**	**ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΑΠΕΡΓΗ** **Α.Δ.Τ. Ξ 352644**	**ΜΑΡΙΑ ΤΖΑΒΑ** **Α.Δ.Τ. Χ 067438**

Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της "Κατάστασης Επενδύσεων"

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Σύμφωνα με την από 18 Ιουλίου 2022 εντολή ανάθεσης που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») διενεργήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999, σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2022 της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Κατάστασης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες και τα ευρήματα μας έχουν ως εξής:

1.Η ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

2.Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2022.

3.Οι εύλογες αξίες των ακινήτων, που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2022.

4.Οι εύλογες αξίες των συμμετοχών που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των αρμοδίων ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2022.

5.Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αναφέρεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022.

6.Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022.

7.Επιβεβαιώσαμε τη μαθηματική ακρίβεια των αθροισμάτων καθώς και την ορθότητα υπολογισμού των δεικτών που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.

Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση που συντάσσει η Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση επισκόπησης.

Αθήνα, 31 Αυγούστου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268,
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541