



**NOVAL PROPERTY**

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2022 - 30/06/2022)

Βάσει του άρθρου 5 του Ν.3556/30.04.2007

Σεπτέμβριος 2022

## Περιεχόμενα

|                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου .....                                                                                                                      | 4  |
| Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....                                                                                                   | 5  |
| Επενδύσεις σε ακίνητα .....                                                                                                                                      | 5  |
| Επενδύσεις σε συμμετοχές.....                                                                                                                                    | 6  |
| Διαθέσιμα - Δανεισμός.....                                                                                                                                       | 7  |
| Έσοδα από μισθώματα.....                                                                                                                                         | 7  |
| Λειτουργικά Αποτελέσματα .....                                                                                                                                   | 7  |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα.....                                                                                                                                     | 7  |
| Φόρος Επενδύσεων .....                                                                                                                                           | 7  |
| Κέρδη Χρήσεως.....                                                                                                                                               | 7  |
| Βασικοί Δείκτες.....                                                                                                                                             | 7  |
| Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο .....                                                                                                              | 8  |
| Υποκαταστήματα .....                                                                                                                                             | 13 |
| Ίδιες μετοχές.....                                                                                                                                               | 13 |
| Έρευνα και ανάπτυξη .....                                                                                                                                        | 14 |
| Μεταγενέστερα γεγονότα .....                                                                                                                                     | 14 |
| Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού .....                                                                                      | 15 |
| Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος .....                                                                                                             | 19 |
| Συνδεδεμένα Μέρη .....                                                                                                                                           | 21 |
| Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού Ευρώ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2022 ..... | 25 |
| Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....                                                                                                      | 28 |
| ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....                                                                                                  | 31 |
| ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....                                                                                                    | 32 |
| ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....                                                                                                | 33 |
| ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....                                                                                                           | 34 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ.....                                                                                    | 35 |
| 1. Γενικές πληροφορίες .....                                                                                                                                     | 35 |
| 2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές .....                                                                                                             | 36 |
| 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης.....                                                                                                                                      | 36 |
| 2.2 Ενοποίηση .....                                                                                                                                              | 36 |
| 2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης.....                                                                                                          | 37 |
| 2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα.....                                                                                                                                  | 38 |
| 2.4 Κέρδη ανά μετοχή .....                                                                                                                                       | 38 |
| 2.5 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....                                                                                                     | 38 |
| 2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....                                                                                                            | 40 |
| 3. Διαχείριση κινδύνων .....                                                                                                                                     | 41 |
| 4. Διαχείριση κεφαλαίου.....                                                                                                                                     | 43 |
| 5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών.....                                                                                                                          | 43 |
| 6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .....                                                                                              | 44 |
| 7. Πληροφόρηση κατά τομέα.....                                                                                                                                   | 44 |
| 8. Επενδύσεις σε ακίνητα.....                                                                                                                                    | 48 |
| 9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων.....                                                                                                                   | 53 |
| 10. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες .....                                                                                                                             | 54 |
| 11. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων) .....                                                                                             | 55 |
| 12. Λοιπές απαιτήσεις.....                                                                                                                                       | 55 |
| 13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....                                                                                                                        | 56 |
| 14. Μετοχικό κεφάλαιο.....                                                                                                                                       | 57 |
| 15. Δάνεια.....                                                                                                                                                  | 57 |
| 16. Υποχρεώσεις μίσθωσης.....                                                                                                                                    | 60 |
| 17. Παράγωγα .....                                                                                                                                               | 60 |
| 18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....                                                                                                                     | 60 |

|     |                                                     |    |
|-----|-----------------------------------------------------|----|
| 19. | Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων .....      | 60 |
| 20. | Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα ..... | 61 |
| 21. | Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας .....              | 62 |
| 22. | Λοιπά λειτουργικά έξοδα .....                       | 62 |
| 23. | Χρηματοοικονομικό κόστος .....                      | 62 |
| 24. | Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....        | 62 |
| 25. | Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη .....   | 64 |
| 26. | Κέρδη ανά μετοχή .....                              | 65 |
| 27. | Διανομή μερίσματος .....                            | 65 |
| 28. | Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς .....            | 65 |

## Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Ατομική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα της περιόδου της Εταιρείας, καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

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

Μελέτιος Φικιώρης  
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος  
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη  
ΑΔΤ Ξ 352644

## **Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου**

**επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ενοποιημένης και Ατομικής**

**Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

**για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022**

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

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της εταιρείας «NOBAL PROPERTΥ ANONYMH ETAIRIA EΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην περίοδο από 01.01.2022 έως 30.06.2022. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν.4548/2018 όπως ισχύει, της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.04.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

#### ***Επενδύσεις σε ακίνητα***

Στις 30.06.2022, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε πενήντα εννέα (59) επενδυτικά ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτίρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα κατέχεται από τον Όμιλο μέσω μακροχρόνιας μισθωτικής σύμβασης. Ένα εκ των πενήντα εννέα ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα.

Η εύλογη αξία του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 30.06.2022, ανήλθε σε €457.327 χιλ.. Εκ της συνολικής αυτής αξίας:

- η αξία του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου που μισθώνεται μακροχρόνια από την Εταιρεία εκτιμήθηκε €19.046 χιλ. (επί συνόλου αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου €30.897 χιλ.).
- η αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας ανέρχεται σε €6.056 χιλ..

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 30.06.2022 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. Παρόλο που κατά την ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2022 οι αγορές ακινήτων λειτουργούν, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, λόγω της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19, αλλά κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, η Εταιρεία -για λόγους συντηρητικότητας- θεωρεί ότι δημιουργούνται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Οι δυσμενείς αυτές συνθήκες ενδεχομένως επηρεάσουν τις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και γι' αυτό τον λόγο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Ο Όμιλος έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 30.06.2022, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

Στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- ακίνητο που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης και το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται σε ποσοστό 71%. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτο μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά, και
- το ακίνητο της συμμετοχής στην εταιρεία «THE GRID A.E.», το οποίο παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

### **Επενδύσεις σε συμμετοχές**

Κατά την 30.06.2022, η Εταιρεία κατείχε έξι (6) ακίνητα, μέσω της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο τριών (3) εταιρειών. Ειδικότερα, η NOVAL PROPERTY συμμετείχε κατά:

1. 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας) στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID A.E.» και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 ακίνητο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ. και επί του οποίου προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 58.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές αειφορίας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Η εν λόγω συμμετοχή λογιστικοποιείται από την Εταιρεία με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση.
2. 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»). Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της τέσσερα (4) ακίνητα, δύο στη Μάνδρα Αττικής, ένα στη Μαγούλα Αττικής και ένα στη Θεσσαλονίκη.
3. 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» (πρώην «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ»). Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα (1) ακίνητο στην Κέρκυρα.

Οι ανωτέρω υπό σημ. 2 και 3. συμμετοχές της NOVAL PROPERTY αποκτήθηκαν στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (ΑΜΚ) της Εταιρείας μέσω εισφορών εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, η οποία (ΑΜΚ) ολοκληρώθηκε στις 27.06.2022 (βλ. οικείο σημείο κατωτέρω).

Τα επιμέρους οικονομικά μεγέθη και η Κατάσταση Επενδύσεων με 30.06.2022 αποτυπώνουν όχι μόνο την ισχυρή θέση της Εταιρείας (2<sup>η</sup> μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα ήδη από τη σύστασή της), αλλά και τις ισχυρές προοπτικές αυτής.

### **Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2022 ανήλθαν σε €119.504 χιλ. και διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα ως αποτέλεσμα της επιτυχούς έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της NOVAL PROPERTY, ποσού €120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021. Τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν για τις επενδύσεις του Ομίλου σε έργα βιώσιμης ανάπτυξης και, συνεπώς, αναμένεται να μειώνονται σταδιακά μέχρι την ολοσχερή διάθεσή τους έως τις 31.12.2025, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα επενδύσεων του Ομίλου και τους όρους του Πράσινου Ομολόγου.

Οι δανειακές και οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €238.513 χιλ.. Εκ του συνόλου αυτών των υποχρεώσεων, ποσό €108.327 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό €116.949 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του (ανωτέρω αναφερόμενου) Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική και τη μακροχρόνια μίσθωση της Εταιρείας, συνολικού ποσού €13.237 χιλ..

### **Έσοδα από μισθώματα**

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου κατά την περίοδο 01.01.2022 έως 30.06.2022, ανήλθαν σε € 12.158 χιλ..

Σημειώνεται ότι, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, τα έσοδα από μισθώματα δεν περιλαμβάνουν κρατικές αποζημιώσεις, καθώς δεν επιβλήθηκαν κατά τη συγκεκριμένη περίοδο κρατικά μέτρα στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19.

### **Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Το λειτουργικό αποτέλεσμα του Ομίλου την 30.06.2022 ανήλθε σε κέρδη €17.012 χιλ..

### **Χρηματοοικονομικά έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου την 30.06.2022 ανήλθαν σε € 1.545 χιλ. και περιλαμβάνουν αμοιβές, έξοδα και τόκους τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, τους τόκους του Πράσινου Ομολόγου, το αποτέλεσμα της αποτίμησης της συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων.

### **Φόρος Επενδύσεων**

Ο φόρος επενδύσεων για τον Όμιλο την 30.06.2022 ανήλθε σε €283 χιλ..

### **Κέρδη Χρήσεως**

Τα κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για την περίοδο από 01.01.2022 έως 30.06.2022 ανέρχονται σε € 15.034 χιλ..

### **Βασικοί Δείκτες**

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

|                                                                                                                                                                                             | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | 31/12/2021* |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------|
| <b>Δείκτης Μόχλευσης</b>                                                                                                                                                                    |                      |                        |             |
| Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού                                                                                                                                                  | 40,8%                | 40,9%                  | 44,6%       |
| Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού                                                                                                                                        | 39,8%                | 39,9%                  | 43,2%       |
| Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων                                                                                                                              | 49,3%                | 50,8%                  | 55,1%       |
| <b>Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής</b>                                                                                                                                                     |                      |                        |             |
| Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)                                                                                                                                                       | 1,32                 | 1,32                   | 1,27        |
|                                                                                                                                                                                             |                      |                        |             |
|                                                                                                                                                                                             | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | 30/06/2021  |
| <b>Συντελεστής λειτουργικού κέρδους</b>                                                                                                                                                     |                      |                        |             |
| Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα                                                                                                                                                  | 139,9%               | 131,3%                 | 243,1%      |
| <b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)</b>                                                                                                                     |                      |                        |             |
| Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.) | 1.224                | 1.258                  | 1.838       |
| <b>Προσαρμοσμένο EBITDA</b>                                                                                                                                                                 |                      |                        |             |
| EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)                                                  | 5.421                | 5.454                  | 2.714       |

\* Η στήλη αφορά ατομικά και οικονομικού συμφέροντος υπόλοιπα της περιόδου.

### Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Στις 31.01.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου (Ο/Δ) μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μέσω των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου που εξέδωσε η Εταιρεία στις 6.12.2021. Το εν λόγω Ο/Δ 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 άρθρο 2.1 (i) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, έγινε επίσης διάθεση ποσού €1,6 εκατ. σε σχέση με τις δαπάνες έκδοσης του Πράσινου Ομολόγου. 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.). Μέχρι την 30.06.2022, σε σχέση με το συγκεκριμένο κονδύλι είχαν διατεθεί συνολικά €3,5 εκατ..



### *Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2021*

Η από 01.06.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε -μεταξύ άλλων- τη διανομή μερίσματος ποσού 0,0102 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2021. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα ευρώ και σαράντα τριών λεπτών (€2.522.680,43) καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 09.06.2022.

### *Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ)*

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου (ΑΜΚ) με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Το ποσό της ΑΜΚ ανήλθε σε είκοσι ένα εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα έξι χιλιάδες διακόσια πενήντα εννέα ευρώ (€21.346.259). Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε ποσό υπέρ το άρτιο ύψους πέντε εκατομμυρίων εννιακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων πενήντα οκτώ ευρώ και εξήντα επτά λεπτών (€5.956.058,67).

Η εν λόγω ΑΜΚ αποφασίστηκε με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 23.06.2022 και:

- χορηγήθηκε άδεια για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δυνάμει της με αριθμό 415/27.06.2022 Απόφασης της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενώ
- η ανωτέρω τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε δυνάμει της με αριθμό πρωτοκόλλου 2650510ΑΠ/27.06.2022 και Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2895974 απόφασης του Τμήματος Εισηγμένων Α.Ε. της Διεύθυνσης Εταιριών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς και Προστασίας Καταναλωτή της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και έλαβε χώρα η σχετική ανακοίνωση έγκρισης στο Γ.Ε.Μ.Η..

Κατόπιν της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα ευρώ (€268.667.870), διαιρούμενο σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα (268.667.870) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης.

### *Χαρτοφυλάκιο ακινήτων*

Στο πλαίσιο της ανωτέρω αναφερόμενης ΑΜΚ, η Εταιρεία απέκτησε -μεταξύ άλλων- δεκαοκτώ (18) νέα ακίνητα, ως αυτά περιγράφονται συνοπτικά κατωτέρω:

1. Κατάστημα επί της οδού Χαϊδαρίου 2 στον Πειραιά
2. Κατοικία επί της οδού Νοταρά 51 & 53 στην Αθήνα
3. Διαμέρισμα Δ' Ορόφου με αποθήκη (υπογείου) επί της οδού Αναγνωστοπούλου 59 στην Αθήνα (50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία)
4. Δύο (2) υπόγειες θέσεις στάθμευσης επί της οδού Αναγνωστοπούλου 48 στην Αθήνα (50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία)
5. Κατάστημα επί της οδού Τζώρτζ 22 στην Αθήνα
6. Οικόπεδο στον οικισμό Ασποί στη Σκύρο
7. Οικόπεδο επί της οδού Ξενίας 60 στην Κηφισιά

8. Αγροτεμάχιο στα Καμένα Βούρλα
9. Κτίριο κατοικιών και γραφείων επί της οδού Αρδηττού 40-42 στο Μετς στην Αθήνα (Πριν την εν λόγω ΑΜΚ, το συγκεκριμένο ακίνητο εντασσόταν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, μέσω μακροχρόνιας μισθωτικής σύμβασης. Με την ολοκλήρωση της εν λόγω ΑΜΚ, η Εταιρεία κατέχει την πλήρη κυριότητα αυτού.)
10. Κατοικία επί της οδού Αγ. Τριάδος στις Σπέτσες
11. Αδόμητο οικόπεδο στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας
12. Κατοικία στο ΟΤ 125 στις Σπέτσες
13. Οικόπεδο στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας
14. Βιομηχανοστάσιο στη Μάνδρα Αττικής
15. Κατοικία στη Μάνδρα Αττικής
16. Οικόπεδο με γραφεία στη Μαγούλα Αττικής
17. Οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) επί της οδού Π. Καρατζά στη Θεσσαλονίκη
18. Αγροτεμάχιο στην Αγ. Αικατερίνη της Κέρκυρας

Τα υπ' αριθμ. 14, 15, 16 και 17 ακίνητα αποκτήθηκαν μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ενώ το υπ' αριθμ. 18 ακίνητο μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» (βλέπε σημείωση που ακολουθεί).

#### Συμμετοχές

Στο πλαίσιο της ανωτέρω αναφερόμενης ΑΜΚ, η Εταιρεία απέκτησε -μεταξύ άλλων- τις κατωτέρω δύο (2) νέες συμμετοχές:

- i. κατά 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία ««ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της τέσσερα (4) ακίνητα, δύο στη Μάνδρα Αττικής, ένα στη Μαγούλα Αττικής και ένα στη Θεσσαλονίκη.
- ii. 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα (1) ακίνητο στην Κέρκυρα.

#### Δανειακές υποχρεώσεις

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

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

πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2022.

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (Δανεισμός προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου RIVER WEST και της Υπεραγοράς IKEA) είναι μικρότερος του 75%. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2022.
- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:
  - Δείκτης Μόχλευσης  $\leq 0,60$   
[Σύνολο τραπεζικού δανεισμού, συμπεριλαμβανομένου του Πράσινου Ομολόγου / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]  
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2022.
  - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό  $\leq 0,50x$   
[Σύνολο δανεισμού που φέρει εξασφαλίσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]  
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2022.
  - Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού - ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως - εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως  
Ο εν λόγω όρος δεν έχει εφαρμογή κατά την 30.06.2022.
  - Υποχρέωση τήρησης λογαριασμού DSRA, στον οποίο θα είναι κατατεθειμένα κατ'ελάχιστον ποσά τουλάχιστον ίσα με (α) €100.000 για κάλυψη εύλογων εξόδων & δαπανών από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, (β) το απαιτούμενο ποσό για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού.  
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2022.

Σημειώνεται ότι, κατά την περίοδο 01.01.2022 – 30.06.2022, οι ανωτέρω υποχρεώσεις αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία, καθώς οι εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται ολικά δεν έχουν δάνεια. Κατά το ίδιο διάστημα, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της.

#### Ρευστότητα

Κατά την κλειόμενη περίοδο, ο Όμιλος υλοποίησε τον χρηματοδοτικό του σχεδιασμό απρόσκοπτα. Συγκεκριμένα, η NOVAL PROPERTY δεν προέβη στην εκταμίευση έκτακτων δανειακών κεφαλαίων, ούτε στη σύναψη νέων δανειακών συμβάσεων, πλην αυτών που εντάσσονταν στον αρχικό σχεδιασμό της (όπως, υλοποίηση προγραμματισμένων εκταμιεύσεων και μετατροπή βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων σε μακροχρόνιες) (βλ. οικείες σημειώσεις κατωτέρω).

Κάνοντας χρήση διαθέσιμων κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε επιτυχώς τον Δεκέμβριο του 2021 (και το οποίο διαπραγματεύεται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών), προέβη την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Το εν λόγω δάνειο συνδεόταν με

την αποπεράτωση κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι, «THE BUTTERFLY» με πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell - Gold. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε €5,33 εκατ. και περιελάμβανε κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους εκτοκιστικής περιόδου λήξης 31.01.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (i) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα 5).

Στις 23 Φεβρουαρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε σε προγραμματισμένη εκταμίευση ποσού €4,7 εκατ. από διαθέσιμο βραχυπρόθεσμο πιστωτικό όριο, ενώ λίγες μέρες αργότερα (στις 28.02.2022), μετέτρεψε το σύνολο του υπολοίπου του εν λόγω βραχυπρόθεσμου δανεισμού σε μακροπρόθεσμο (€44,45 εκατ.), όπως εξ αρχής ήταν προγραμματισμένο. Παράλληλα, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αναχρηματοδότησης, διατηρείται υπόλοιπο πιστωτικού ορίου, για τη χρηματοδότηση μέρους των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Εκτός των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και από διαθέσιμα τραπεζικά πιστωτικά όρια), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών λόγω της συνέχισης της πανδημίας COVID-19, αλλά κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες οι οποίες ενδεχομένως να επηρεάσουν τις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, εξετάστηκε η ομαλή λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας από άποψη ρευστότητας, η οποία αναμένεται απρόσκοπτη.

#### Έκδοση του πρώτου Sustainability Report της Εταιρείας

Η Εταιρεία δημοσίευσε στις 27.06.2022 τον πρώτο Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης 2021, ο οποίος συντάχθηκε σύμφωνα με τα επικαιροποιημένα πρότυπα του φορέα Global Reporting Initiative (GRI 2021) και τις συστάσεις της European Public Real Estate Association (EPRA) για τις Βέλτιστες Πρακτικές Βιωσιμότητας (SBPR) του 2017. Παρουσιάζει τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs).

Ειδικότερα, σκοπός του Απολογισμού είναι η παρουσίαση του αποτυπώματος και των επιδόσεων της επιχειρηματικής λειτουργίας της NOVAL PROPERTY στους τρεις πυλώνες ESG: Περιβάλλον, Κοινωνία και Εταιρική Διακυβέρνηση. Ο Απολογισμός θα αποτελέσει τη βάση αναφοράς των επιδόσεων της αναφορικά με τη βιώσιμη ανάπτυξη, επιβεβαιώνοντας την αφοσίωση της Εταιρείας στις στοχευμένες επενδύσεις και την ενσωμάτωση της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης, ως βασικού πυλώνα της στρατηγικής, της λήψης αποφάσεων και των λειτουργιών της.

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

#### Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Τα 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 επηρεάζουν ήδη τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο. Ο Όμιλος θεωρεί ότι η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων μετά την περίοδο αναφοράς δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.

## Πανδημία COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού (COVID-19), την εμφάνιση της οποίας κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας το πρώτο τρίμηνο του 2020, συνεχίζει να υφίσταται και κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022.

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

Σε μία προσπάθεια περιορισμού, στο μέτρο του δυνατού, τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην Εταιρεία, καθώς και τυχόν διατάραξης της ικανότητάς της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στους πελάτες της και λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη, η Εταιρεία πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων και κατήρτισε εμπειριστατωμένο σχέδιο δράσης σε διάφορους τομείς. Όπως και το 2020, μέχρι και σήμερα, οι απαιτήσεις παρακολουθούνται ανά δύο εβδομάδες και τα τμήματα Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου βρίσκονται σε στενή και συνεχή επαφή με τους μισθωτές της Εταιρείας για τον προγραμματισμό της πληρωμής τυχόν ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων από την πλευρά τους. Ως αποτέλεσμα αυτού, τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα όχι μόνο δεν αυξήθηκαν, αλλά αντιθέτως περιορίστηκαν περαιτέρω, με αποτέλεσμα να κυμαίνονται σε ιδιαιτέρως ικανοποιητικά επίπεδα, δεδομένων των συνθηκών.

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

Από την έναρξη της πανδημίας, ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας επηρεάστηκε κυρίως ως προς τους εμπορικούς χώρους και τα τουριστικά ακίνητα, καθώς και τα καταστήματα εστίασης και τους χώρους αθλητικών δραστηριοτήτων (γυμναστήρια). Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής, καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για μήνες, συνοδευόμενη από υποχρεωτική έκπτωση στα μηνιαία μισθώματα κατά τους μήνες αυτούς, με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε, επίσης, υποχρεωτική έκπτωση στα μισθώματα επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία δεν είχε ανασταλεί, αλλά η δραστηριότητά τους είχε επηρεαστεί σημαντικά από τον COVID-19. Σημειώνεται ότι κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, δεν επιβλήθηκαν κρατικά μέτρα στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19, με αποτέλεσμα τα έσοδα από μισθώματα να μην επηρεαστούν από υποχρεωτικές μειώσεις και συνεπώς, δεν περιλαμβάνουν κρατικές αποζημιώσεις.

### **Υποκαταστήματα**

Η NOVAL PROPERTY έχει κατά την 30.06.2022 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**

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

## **Μεταγενέστερα γεγονότα**

Την 28.07.2022, η Εταιρεία προέβη σε πρόωρη και ολοσχερή προπληρωμή του από 26.04.2016 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου επτακοσίων είκοσι χιλιάδων (€720 χιλ.), πλέον των τόκων λήξεως κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία. Το εν λόγω δάνειο αφορούσε τη χρηματοδότηση της ανακαίνισης του ξενοδοχείου της Εταιρείας στην Πλατεία Καραϊσκάκη και η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την περίοδο από τις 30.06.2022 και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας έγινε διάθεση των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου, ως ακολούθως:

- Στις 05.08.2022, ποσό €3,225 εκατ. χρησιμοποιήθηκε για τη μερική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «THE GRID A.E.» κατ' αναλογία της συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στο μετοχικό κεφάλαιο της εν λόγω εταιρείας και στο πλαίσιο του σχεδίου ανάπτυξης του ακινήτου αυτής, το οποίο προβλέπει την ανέγερση σύγχρονου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 58.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές αειφορίας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Το εν λόγω ποσό θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για κεφαλαιουχικές δαπάνες της «THE GRID A.E.», ενώ για τις λειτουργικές ανάγκες αυτής, χρησιμοποιήθηκε ποσό από ίδια κεφάλαια της NOVAL PROPERTY (επίσης, κατ' αναλογία της συμμετοχής αυτής στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E.).

## **Εισαγωγή σε οργανωμένη αγορά**

Η NOVAL PROPERTY συστάθηκε στις 15.10.2019 και βάσει της παραγράφου 1 του άρθρου 23 του Ν.2778/1999 (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα) όφειλε να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε Ρυθμιζόμενη Αγορά εντός δύο ετών από τη σύστασή της, ήτοι μέχρι τις 15.10.2021.

Λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούσαν στην Ελλάδα ως απόρροια της πανδημίας COVID-19 και, κατόπιν σχετικής αίτησης της Εταιρείας, χορηγήθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 2/928/14.09.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, παράταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.) κατά ένα έτος, ήτοι μέχρι την 15.10.2022.

Λόγω των δυσμενών και αβέβαιων συνθηκών της αγοράς οι οποίες συνεχίζουν να επικρατούν σήμερα, όχι λόγω της πανδημίας COVID-19, αλλά ως απόρροια του πολέμου μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας και των γενικότερων γεωπολιτικών εξελίξεων που επικρατούν στην Ευρώπη από τον Φεβρουάριο και μετά, σε συνδυασμό δε με την επακόλουθη ενεργειακή κρίση και την αλματώδη άνοδο του πληθωρισμού, γεγονότα βάσει των οποίων επηρεάστηκαν σημαντικά οι καταναλωτικές και επενδυτικές αποφάσεις, και κατ' επέκταση οι κεφαλαιαγορές και η δυνατότητα άντλησης

κεφαλαίων από αυτές, η Εταιρεία υπέβαλε στις 06.09.2022 εκ νέου αίτημα για περαιτέρω παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. κατά ένα έτος. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε, με την υπ' αριθμ. 3/964/2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2023.

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

### ***Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού***

Το 2022 ξεκίνησε με θετικούς οiwονούς καθώς σημειώθηκε η αναβάθμιση της πιστοληπτικής αξιολόγησης της χώρας από τους οίκους αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, απέχοντας μόλις μία βαθμίδα από την επενδυτική κατηγορία, μία σημαντική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία, αφού τα ομόλογα του Ελληνικού Δημοσίου θα είναι επενδυτικά επιλέξιμα, τουτέστιν θα προσελκυσθούν ξένα επενδυτικά κεφάλαια που θα διασπαρθούν σε όλους τους τομείς της ελληνικής οικονομίας. Η έναρξη του πολέμου στην Ουκρανία, οι πληθωριστικές πιέσεις, η επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας και η άνοδος των επιτοκίων διεθνώς, έχει μετριάσει τον αναπτυξιακό ρυθμό της χώρας<sup>1</sup>. Η αποστροφή των επενδυτών στο ρίσκο, ενδεχομένως να ωφελήσει τον κλάδο της Ακίνητης Περιουσίας ως ένα ασφαλές επενδυτικό καταφύγιο.

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.<sup>1</sup>

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 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. Κατά το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2022 επικράτησαν θετικές προσδοκίες, καθώς οι δείκτες σχετιζόμενοι με την αγορά κατοικιών παρέμειναν θετικοί (δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας 35,7%, δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών 64%, και οι καθαρές άμεσες ξένες επενδύσεις 74,8% / €374 εκατ.), ωστόσο το κατασκευαστικό κόστος σημείωσε αύξηση σε ετήσια βάση κατά 7% για το α' τρίμηνο του 2022. Αντίστοιχα για τα επαγγελματικά ακίνητα σημειώθηκε έντονη επενδυτική δραστηριότητα αναφορικά με αγοραπωλησίες, ανακατασκευές ή νέες

<sup>1</sup> ΠΗΓΗ: ΕΚΘΕΣΗ ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ 2021-2022, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2022

επενδύσεις. Σημειώνεται ότι μεγαλύτερη αισιοδοξία αποτυπώθηκε κυρίως στο χώρο των logistics και των ξενοδοχείων, προεξοφλώντας την άνοδο στους τομείς αυτούς λόγω της επιβράδυνσης της πανδημίας καθώς και της συνεχομένης ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου.<sup>1</sup>

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 2021, οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) αυξήθηκαν κατά 7,4% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 4,5% το αντίστοιχο διάστημα του 2020. Κατά το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2022 καταγράφηκε αύξηση στις ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων κατά 8,6%. 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 δωδεκάμηνο του 2021, συνέβαλαν σημαντικά οι υψηλοί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, δηλ. την Αθήνα (9,1%) και τη Θεσσαλονίκη (6,9%), 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 δωδεκάμηνο του 2021 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,9%, ενώ εκείνες των νέων διαμερισμάτων κατά 7%.<sup>2</sup> Σημαντικό ενδιαφέρον αποτυπώνεται επίσης στις αγοραπωλησίες εξοχικών κατοικιών στις νησιωτικές περιοχές με την καταγραφή συναλλαγών σε πολύ υψηλά τιμήματα.

Παράλληλα, διάφοροι σχετικοί δείκτες αποτυπώνουν τη θετική δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων το 2021. Πιο συγκεκριμένα, η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών το 2021 καταγράφει σημαντικά υψηλούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών (47,6% και 54,1%, αντίστοιχα) σε επίπεδο χώρας και ακόμη υψηλότερους στην Αττική (64,1% και 70,5% αντίστοιχα). Για το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας, καταγράφει μέση ετήσια αύξηση 35,7%. 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 2021 (34,4%, έναντι μείωσης 42,5% την αντίστοιχη περίοδο του 2020), με τις συναλλαγές μέσω Golden Visa να παρουσιάζουν μικρή αύξηση σε σχέση με το 2020 (10,3%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες ενισχύθηκαν σημαντικά το 2021, με σημαντικά υψηλό ετήσιο ρυθμό (26,5%), έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2020 (14,6%), ωστόσο παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,3%). Για το α' τρίμηνο του 2022 οι επενδύσεις σε κατοικίες ενισχύθηκαν σε ετήσια βάση κατά 18,6%, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (3,2%). Το δε συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών αυξήθηκε το α' τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7%, ενώ η αντίστοιχη αύξηση για το 2021 ανήλθε στο 3,1%. Επίσης, οι επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών, όπως αποτυπώνονται στο σχετικό δείκτη του IOBE, ενισχύθηκαν σημαντικά το 2021 (54,4%) σε σχέση με το 2020 (-19,9%). Επιπλέον, ο αριθμός συναλλαγών αγοραπωλησιών ακινήτων, παρά την επιβράδυνση που καταγράφηκε το 2020, κατέγραψε 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.<sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> ΠΗΓΗ: ΕΚΘΕΣΗ ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ 2021-2022, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2022

<sup>3</sup> ΠΗΓΗ: ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2022



κατασκευαστές, σχετικά με τα ανοικτά δάνεια και την τακτοποίησή τους.

Στην **αγορά επαγγελματικών ακινήτων**, με βάση τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά τη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2021 καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής. Συγκεκριμένα, με βάση στοιχεία, το 2021 αυξήσεις καταγράφηκαν στις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, για το σύνολο της χώρας, κατά 1,8% και 2,1%, σε σχέση με το σύνολο του 2020. Σημειώνεται ότι το σημαντικό ενδιαφέρον ειδικά για την αγορά γραφείων της Αθήνας αντικατοπτρίζεται σε ένα μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης στο 4,5% για το 2021, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν μέση ετήσια αύξηση κατά 2,1%.<sup>4</sup>

Το επενδυτικό ενδιαφέρον για επαγγελματικά ακίνητα εμφανίζεται αυξημένο, με αρκετά νέα έργα ανάπτυξης και ανακατασκευής να δρομολογούνται και την οικοδομική δραστηριότητα 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 (29,7%) και καταστημάτων (67,9%) και ξενοδοχείων (51,2%), 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. Σημειώνεται ότι οι ΑΕΕΑΠ κατά τη διάρκεια του 2021 εκτέλεσαν σωρευτικά επενδύσεις €500 εκατ. εκ των οποίων 36% σε γραφεία, 30% σε καταστήματα, 12% σε ξενοδοχεία και 10% σε επαγγελματικές αποθήκες, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό σε άλλες κατηγορίες επενδύσεων.<sup>4</sup> Οι ΑΕΕΑΠ συνέχισαν κατά τους πρώτους μήνες του 2022 την επενδυτική τους δραστηριότητα με τις συναλλαγές να εντοπίζονται σε νέα κτίρια σύγχρονων και βιοκλιματικών γραφείων, σε οικιστικά έργα, σε νέα ξενοδοχεία ή ανακαίνιση υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων και σε επαγγελματικές αποθήκες.

Στην πλειονότητά τους, τα τρέχοντα έργα ανάπτυξης επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών στοχεύουν πλέον σε ενεργειακά και περιβαλλοντικά βιώσιμες λύσεις. Οι επενδυτές αναζητούν καλύτερες αποδόσεις, ενώ ταυτόχρονα οι χρήστες επιδιώκουν την εξοικονόμηση ενέργειας και αντίστοιχη μείωση του λειτουργικού κόστους. Ακίνητα με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αερισμού, φωτισμού, αυξημένη ενεργειακή αυτονομία και σύγχρονες 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. Τα ποιοτικά γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεπεράσουν τα 30 €/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 15 €/τ.μ./μήνα με αποδόσεις γύρω στο 7%-7,5%. Λαμβάνοντας υπόψη το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον (αύξηση κατασκευαστικού-ενεργειακού κόστους, πληθωριστικές πιέσεις, κ.α.) σημειώνεται δε, ότι θα υπάρχει περαιτέρω υποχώρηση στις αξίες για τα παλαιότερα γραφεία, ενώ πιθανολογείται μία ανακοπή στο ρυθμό αύξησης αξιών στα σύγχρονα και πράσινα γραφεία.

---

<sup>4</sup> ΠΗΓΗ: ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2022

Στην **αγορά των καταστημάτων**, ήδη διακρίνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης μεταξύ διαφόρων υποκατηγοριών, όπως τα μικρά καταστήματα λιανικής, τα εμπορικά κέντρα, οι μεγάλοι εμπορικοί χώροι (ακίνητα τύπου “big box”) και οι υπεραγορές τροφίμων (super market). Παράλληλα, η εξοικείωση με το ηλεκτρονικό εμπόριο που επιτυγχάνεται με ραγδαίους ρυθμούς το τελευταίο χρονικό διάστημα 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, 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 τη διάρκεια του 2021 με δεδομένο ότι η οικονομία εισήλθε σε πορεία ανάκαμψης, η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε 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. Κατά το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2022, εντάθηκε η αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει την αγορά ακινήτων, κυρίως λόγω του αυξημένου ενεργειακού και κατασκευαστικού

κόστους, από την ευρύτερη γεωπολιτική αστάθεια και τις συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις. Διαφαίνεται όμως ότι μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες για την αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, καθώς αποτυπώνεται στις αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος.<sup>5</sup> Στα πλαίσια διαχείρισης και περιορισμού των κινδύνων, παραμένει εξαιρετικά σημαντική η επιλογή projects που στηρίζονται σε κριτήρια όπως: ο ορθολογικός σχεδιασμός, το location και η ποιότητα, ώστε να περιορισθούν τα ρίσκα.

Επιπρόσθετα, οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις με τον πόλεμο στην Ουκρανία, δημιουργούν μία 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. Ο Όμιλος δεν δραστηριοποιείται σε περιοχές που λαμβάνει χώρα ο πόλεμος, συνεπώς δεν διατρέχει κάποιο άμεσο κίνδυνο αναφορικά με τα ακίνητά του.

Σε κάθε περίπτωση, ο Όμιλος παρακολουθεί στενά τις γεωπολιτικές εξελίξεις και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες και, εφόσον απαιτηθεί, θα προσαρμόσει τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων, αλλά και την επενδυτική του στρατηγική και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων του, με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων των νέων συνθηκών που επικρατούν. Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, 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 ο Όμιλος**

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

#### **Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι**

##### **i. Κίνδυνος επιτοκίων**

Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν τον Όμιλο σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών του ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού του. Ο Όμιλος 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 του, ώστε να προστατεύονται από μεταβολές των επιτοκίων. Από την άλλη πλευρά, ο Όμιλος προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίσει πιστώσεις σταθερού (και χαμηλού) επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές του ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών του.

Σημειώνεται ότι μετά και την έκδοση του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας ποσού €120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021, το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων της Εταιρείας με όρους σταθερού επιτοκίου είναι υψηλό (64,36%), με αποτέλεσμα να μετριαζεται η επίπτωση της ανόδου των επιτοκίων στο χρηματοοικονομικό κόστος της NOVAL PROPERTY.

##### **ii. Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η έκθεση του Ομίλου στον εν λόγω κίνδυνο είναι σχεδόν μηδενική, καθώς οι προμηθευτές

---

<sup>5</sup> ΠΗΓΗ: ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2022

εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα δεν αποτελούν σημαντικό μέγεθος κατά την κλειόμενη περίοδο.

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

#### iii. Κίνδυνος Τιμών

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου. 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 τον Όμιλο 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.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συστηματικά τις ανάγκες ταμειακών ροών του 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 του, 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, ο Όμιλος μετριάζει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά διαθεσίμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα.

Σημειώνεται ότι σε συνέχεια της επιτυχούς έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας ποσού €120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021, ο Όμιλος διαθέτει υψηλά διαθέσιμα προς χρήση για την υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου.

#### v. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αναφέρεται στην πιθανότητα οι πελάτες (μισθωτές, κατά κύριο λόγο) του Ομίλου να αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους. Ο κίνδυνος αυτός μπορεί να επιδεινωθεί εάν σημαντικό ποσοστό των εσόδων του Ομίλου 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 του Ομίλου 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 20,72% των εσόδων της Εταιρείας για περίοδο 01.01.2022 έως και 30.06.2022, 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 του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον κάποιου πρόσθετου ποσοστού (ενδεικτικά, έως 2%). Επίσης, σχεδόν στο σύνολο των μισθωτικών συμβάσεων ορίζεται ότι σε περίπτωση αρνητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0»).

### **Συνδεδεμένα Μέρη**

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

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

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

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

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

- (i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών

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

#### Κανόνες Συναλλαγών

Με σκοπό την προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας, των θυγατρικών της και των Μετόχων τους, 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 του Ομίλου πραγματοποιούνται επί τη βάσει αντικειμενικών οικονομικών και επιχειρηματικών κριτηρίων, όπως καθορίζει η ισχύουσα νομοθεσία, υπό συνθήκες διαφάνειας και αμεροληψίας (arm's length principle) υπαγόμενες στους κανόνες του υγιούς ανταγωνισμού και γνωστοποιούνται στους Μετόχους, τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας και στις αρμόδιες αρχές, στις περιπτώσεις που το επιβάλλει η κείμενη νομοθεσία.

#### Παρακολούθηση

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

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

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

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 30.06.2022 (ποσά σε €):

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

|                    | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021* |
|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Πωλήσεις υπηρεσιών | 103.949              | 103.949                | 107.882                 |
| Αγορές παγίων      |                      | -                      | 731.289                 |

|                                      | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021* |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων | (16.985)             | (16.985)               | (16.985)                |

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

|                    | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021* |
|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Πωλήσεις υπηρεσιών | 1.917.419            | 1.917.431              | 2.355.596               |
| Αγορές υπηρεσιών   | 1.178.884            | 1.178.387              | 1.107.078               |
| Αγορές παγίων      | 2.600                | 2.600                  | 122.170                 |

|                                      | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021* |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Απαιτήσεις                           | 78.017               | 78.681                 | 33.927                  |
| Υποχρεώσεις                          | 118.680              | 118.680                | 159.527                 |
| Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων | 337.683              | 337.683                | 343.239                 |

\* Η στήλη αφορά ατομικά και οικονομικού συμφέροντος υπόλοιπα της αντίστοιχης περιόδου.

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

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

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

|                                                     | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021* |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές | 1.025.452            | 1.025.452              | 527.153                 |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>1.025.452</b>     | <b>1.025.452</b>       | <b>527.153</b>          |

\* Η στήλη αφορά ατομικά και οικονομικού συμφέροντος υπόλοιπα της περιόδου.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

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

Μελέτιος Φικιώρης  
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος  
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη  
ΑΔΤ Ξ 352644



**Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού Ευρώ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2022**

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, την υπ' αριθμόν 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού €120.000.000, διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη και ετήσιο επιτόκιο 2,65%, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου («Κοινό Ομολογιακό Δάνειο») της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Εταιρεία») και την υπ' αριθμ. 4/937/24.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την «Έγκριση του περιεχομένου του ενημερωτικού δελτίου της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», για τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή για διαπραγμάτευση άυλων, κοινών, ανώνυμων ομολογιών της με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου» («Ενημερωτικό Δελτίο»)), αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους €120.000.000. Οι εκτιμώμενες δαπάνες έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) υπολογίστηκαν σε ποσό έως €3,8 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 30.06.2022 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

| A/A                  | Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων                                                                                                                                                                                                                                                                            | Αντληθέντα Κεφάλαια | Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 30.06.2022 | Αδιάθετα κεφάλαια την 30.06.2022 |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| 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                            |
| <b>Σύνολο</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>116,2</b>        | <b>5,33</b>                                | <b>110,9</b>                     |
| Δ.2                  | Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)                                                                                                                                                                                                                                        | 3,8                 | 3,5                                        | 0,3                              |
| <b>Γενικό Σύνολο</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>120,0</b>        | <b>8,8</b>                                 | <b>111,2</b>                     |

- 1) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (i) του ανωτέρω πίνακα και σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (i))], από το ποσό των €5,33 εκατ., την 31.01.2022 διατέθηκε το σύνολο αυτού, ήτοι ποσό €5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας.
- 2) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (ii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των €12,45 εκατ. δεν διατέθηκε κανένα ποσό μέχρι την 30.06.2022. 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 30.06.2022. 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. Σημειώνεται ότι έως την 30.06.2022 είχαν λογιστικοποιηθεί δαπάνες για Πράσινες Επενδύσεις ποσού περίπου €945 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ), αλλά δεν είχε γίνει μέχρι τότε χρήση κεφαλαίων βάσει της α/α Δ.2 (iii) του ανωτέρω πίνακα.
- 4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των €3,8 εκατ. διατέθηκε ποσό ύψους €3,5 εκατ. μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και θα καλύψει από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 30.06.2022, 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, 26 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

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

Μελέτιος Φικιώρης  
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος  
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη  
ΑΔΤ Ξ 352644



## **Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

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

### **Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

#### **Εισαγωγή**

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική ατομική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας “ NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTE ΠEPIOYΣIA ” της 30ης Ιουνίου 2022 και τις σχετικές συνοπτικές ατομικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007 και έχουν συνταχθεί με σκοπό να υποβληθούν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με το άρθρο 9Α του Ν.4209/2013.

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

#### **Εύρος Επισκόπησης**

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

#### **Συμπέρασμα**

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



πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

#### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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



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

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη  
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541



**NOVAL** PROPERTY

**Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Ατομική  
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση  
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)  
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022**

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

|                                                                 | Σημ. | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021* |
|-----------------------------------------------------------------|------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Ενεργητικό</b>                                               |      |                      |                        |                         |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                           | 8    | 457.326.604          | 443.879.208            | 416.292.765             |
| Ενσώματα πάγια                                                  |      | 688.182              | 688.182                | 663.136                 |
| Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων                          | 9    | 2.476.516            | 2.476.516              | 2.825.263               |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                                       |      | 230.790              | 230.790                | 247.062                 |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                      | 10   | 8.102.235            | 8.102.235              | 8.252.147               |
| Επενδύσεις σε θυγατρικές                                        | 11   | -                    | 12.394.553             | -                       |
| Παράγωγα                                                        | 17   | 1.823.053            | 1.823.053              | -                       |
| Λοιπές απαιτήσεις                                               | 12   | 2.595.445            | 2.595.445              | 1.042.912               |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                                |      | <b>473.242.824</b>   | <b>472.189.981</b>     | <b>429.323.285</b>      |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις                                 | 12   | 6.129.153            | 6.087.825              | 9.561.568               |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                                | 13   | 119.504.293          | 119.432.278            | 129.091.607             |
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                                   |      | <b>125.633.446</b>   | <b>125.520.103</b>     | <b>138.653.175</b>      |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                                       |      | <b>598.876.270</b>   | <b>597.710.084</b>     | <b>567.976.460</b>      |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>                                            |      |                      |                        |                         |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                               | 14   | 268.667.870          | 268.667.870            | 247.321.611             |
| Λοιπά αποθεματικά                                               |      | 7.442.831            | 7.442.831              | 1.837.851               |
| Κέρδη εις νέον                                                  |      | 78.256.292           | 77.203.822             | 65.744.774              |
| <b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους</b> |      | <b>354.366.993</b>   | <b>353.314.523</b>     | <b>314.904.236</b>      |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                                              |      |                      |                        |                         |
| Δάνεια                                                          | 15   | 208.373.387          | 208.373.387            | 172.183.600             |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης                                            | 16   | 12.953.053           | 12.953.053             | 15.816.745              |
| Παράγωγα                                                        | 17   | -                    | -                      | 381.855                 |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία     |      | 38.219               | 38.219                 | 38.219                  |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                               |      | <b>221.364.660</b>   | <b>221.364.660</b>     | <b>188.420.419</b>      |
| Δάνεια                                                          | 15   | 16.902.721           | 16.902.721             | 57.080.563              |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                              | 18   | 5.658.583            | 5.561.343              | 6.968.897               |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις                               |      | 299.332              | 282.855                | 254.643                 |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης                                            | 16   | 283.982              | 283.982                | 347.702                 |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                               |      | <b>23.144.617</b>    | <b>23.030.901</b>      | <b>64.651.805</b>       |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                       |      | <b>244.509.277</b>   | <b>244.395.561</b>     | <b>253.072.224</b>      |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>                   |      | <b>598.876.270</b>   | <b>597.710.084</b>     | <b>567.976.460</b>      |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ενοποιημένης και ατομικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

\* Η στήλη αφορά ατομικά και οικονομικού συμφέροντος υπόλοιπα της περιόδου (βλ. σημ. 2.1).

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

|                                                                            | Σημ. | ΟΜΙΛΟΣ<br>1/1 -<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>1/1 -<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>1/1 -<br>30/06/2021* |
|----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                                   | 19   | 12.157.865                    | 12.156.953                      | 4.932.744                        |
| Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες   | 8    | 11.688.018                    | 10.601.465                      | 15.882.932                       |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα                              | 20   | (2.109.397)                   | (2.109.188)                     | (1.774.630)                      |
| Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας                                           | 21   | (2.146.617)                   | (2.145.223)                     | (2.127.586)                      |
| Δαπάνες προσωπικού                                                         |      | (1.669.896)                   | (1.669.896)                     | (1.057.468)                      |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                                    | 22   | (993.492)                     | (960.248)                       | (103.056)                        |
| Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων                    |      | -                             | -                               | (22.000)                         |
| Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων                                         |      |                               | -                               | 101.374                          |
| Αποσβέσεις παγίων στοιχείων                                                |      | (96.532)                      | (96.532)                        | (100.642)                        |
| Λοιπά έσοδα                                                                |      | 182.040                       | 182.040                         | 2.742.338                        |
| <b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>                              |      | <b>17.011.991</b>             | <b>15.959.372</b>               | <b>18.474.006</b>                |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα                                                    | 23   | 75                            | 75                              | 727                              |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                    | 23   | (1.544.952)                   | (1.544.951)                     | (1.380.975)                      |
| <b>Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα</b>                                 |      | <b>(1.544.877)</b>            | <b>(1.544.876)</b>              | <b>(1.380.247)</b>               |
| Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                  |      | (149.912)                     | (149.912)                       | (122.736)                        |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>                                                     |      | <b>15.317.202</b>             | <b>14.264.583</b>               | <b>16.971.022</b>                |
| Φόρος εισοδήματος                                                          |      | (283.004)                     | (282.855)                       | (185.598)                        |
| <b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους</b>                                    |      | <b>15.034.198</b>             | <b>13.981.728</b>               | <b>16.785.424</b>                |
| <b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή</b>                                             | 26   | <b>0,06</b>                   | <b>0,06</b>                     | <b>0,07</b>                      |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>                                           |      |                               |                                 |                                  |
| <i>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</i> |      |                               |                                 |                                  |
| Λοιπές αναπροσαρμογές                                                      |      | (351.078)                     | (351.078)                       | 126.301                          |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους</b>                    |      | <b>(351.078)</b>              | <b>(351.078)</b>                | <b>126.301</b>                   |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                            |      | <b>14.683.120</b>             | <b>13.630.650</b>               | <b>16.911.725</b>                |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ενοποιημένης και ατομικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

\* Η στήλη αφορά ατομικά και οικονομικού συμφέροντος υπόλοιπα της περιόδου (βλ. σημ. 2.1).



**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

| ΟΜΙΛΟΣ                                        | Μετοχικό<br>κεφάλαιο | Λοιπά<br>αποθεματικά | Κέρδη /<br>(Ζημιές) εις<br>νέον | Σύνολο Ιδίων<br>Κεφαλαίων |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>             | <b>247.321.611</b>   | <b>1.837.851</b>     | <b>65.744.774</b>               | <b>314.904.236</b>        |
| Καθαρό κέρδος περιόδου                        | -                    | -                    | 15.034.198                      | 15.034.198                |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα                     | -                    | (351.078)            | -                               | (351.078)                 |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2022</b> | <b>247.321.611</b>   | <b>1.486.773</b>     | <b>80.778.972</b>               | <b>329.587.357</b>        |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                    | 21.346.258           | 5.956.059            |                                 | 27.302.317                |
| Μερίσματα                                     | -                    |                      | (2.522.680)                     | (2.522.680)               |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους</b>     | <b>21.346.258</b>    | <b>5.956.059</b>     | <b>(2.522.680)</b>              | <b>24.779.636</b>         |
| <b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022</b>               | <b>268.667.870</b>   | <b>7.442.831</b>     | <b>78.256.292</b>               | <b>354.366.993</b>        |

  

| ΕΤΑΙΡΕΙΑ                                       | Μετοχικό<br>κεφάλαιο | Λοιπά<br>αποθεματικά | Κέρδη /<br>(Ζημιές) εις<br>νέον | Σύνολο Ιδίων<br>Κεφαλαίων |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>              | <b>247.321.611</b>   | <b>4.062.066</b>     | <b>30.438.281</b>               | <b>281.821.959</b>        |
| Καθαρό κέρδος περιόδου                         | -                    | -                    | 16.785.424                      | 16.785.424                |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα                      | -                    | 126.301              | -                               | 126.301                   |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2021*</b> | <b>247.321.611</b>   | <b>4.188.367</b>     | <b>47.223.706</b>               | <b>298.733.684</b>        |
| <b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021</b>                | <b>247.321.611</b>   | <b>4.188.367</b>     | <b>47.223.706</b>               | <b>298.733.684</b>        |

  

|                                               |                    |                  |                    |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>             | <b>247.321.611</b> | <b>1.837.851</b> | <b>65.744.774</b>  | <b>314.904.236</b> |
| Καθαρό κέρδος περιόδου                        | -                  | -                | 13.981.728         | 13.981.728         |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα                     | -                  | (351.078)        | -                  | (351.078)          |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2022</b> | <b>247.321.611</b> | <b>1.486.773</b> | <b>79.726.502</b>  | <b>328.534.886</b> |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                    | 21.346.258         | 5.956.059        |                    | 27.302.317         |
| Μερίσματα                                     | -                  |                  | (2.522.680)        | (2.522.680)        |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους</b>     | <b>21.346.258</b>  | <b>5.956.059</b> | <b>(2.522.680)</b> | <b>24.779.636</b>  |
| <b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022</b>               | <b>268.667.870</b> | <b>7.442.831</b> | <b>77.203.822</b>  | <b>353.314.523</b> |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ενοποιημένης και ατομικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

\* Η στήλη αφορά ατομικά και οικονομικού συμφέροντος υπόλοιπα της περιόδου (βλ. σημ. 2.1).

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

|                                                                          | Σημ. | ΟΜΙΛΟΣ<br>1/1 -<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>1/1 -<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>1/1 -<br>30/06/2021* |
|--------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>                                       |      |                               |                                 |                                  |
| Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους                                         |      | 15.034.198                    | 13.981.728                      | 16.785.424                       |
| Φόρος εισοδήματος                                                        |      | 283.004                       | 282.855                         | 185.598                          |
| Αποσβέσεις                                                               |      | 96.532                        | 96.532                          | 100.642                          |
| (Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώνων                                 | 17   | (2.204.908)                   | (2.204.908)                     | (443.372)                        |
| (Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 8    | (11.688.018)                  | (10.601.465)                    | (15.882.932)                     |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα                                                  | 23   | (75)                          | (75)                            | (727)                            |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                  | 23   | 3.749.860                     | 3.749.860                       | 1.824.347                        |
| (Κέρδη) / Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων                             |      | -                             | -                               | (15.069)                         |
| (Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων                         |      | -                             | -                               | (86.305)                         |
| Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                |      | 149.912                       | 149.912                         | 122.736                          |
| Έκπτωση ενοικίων λόγω COVID-19                                           |      | -                             | -                               | (128.115)                        |
| Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων                  |      |                               | -                               | 22.000                           |
|                                                                          |      | <b>5.420.504</b>              | <b>5.454.438</b>                | <b>2.484.228</b>                 |
| (Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων                        |      | 1.871.761                     | 1.897.454                       | (1.977.626)                      |
| Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων                     |      | (1.520.799)                   | (1.652.440)                     | (2.845.963)                      |
|                                                                          |      | <b>350.962</b>                | <b>245.013</b>                  | <b>(4.823.588)</b>               |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα                            |      | (3.613.388)                   | (3.613.388)                     | (1.520.762)                      |
| Καταβλημένοι φόροι                                                       |      | (258.944)                     | (258.944)                       | (512.285)                        |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>            |      | <b>1.899.135</b>              | <b>1.827.120</b>                | <b>(4.372.407)</b>               |
| <b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                        |      |                               |                                 |                                  |
| Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων                                  |      | (59.322)                      | (59.322)                        | (67.127)                         |
| Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων                                      |      | -                             | -                               | (11.392)                         |
| Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων                                          |      | (4.877.702)                   | (4.877.702)                     | (9.917.827)                      |
| Πωλήσεις παγίων στοιχείων                                                |      | -                             | -                               | 15.181                           |
| Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων                                            |      | -                             | -                               | 1.229.200                        |
| Τόκοι εισπραχθέντες                                                      |      | 75                            | 75                              | 727                              |
| Αγορές συμμετοχών σε κοινοπραξίες                                        |      | -                             | -                               | (225.000)                        |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>             |      | <b>(4.936.948)</b>            | <b>(4.936.948)</b>              | <b>(8.976.237)</b>               |
| <b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                                     |      |                               |                                 |                                  |
| Δάνεια αναληφθέντα                                                       | 15   | 4.515.750                     | 4.515.750                       | 39.750.000                       |
| Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων                                          | 16   | (175.237)                     | (175.237)                       | (95.544)                         |
| Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους                                         |      | (2.522.680)                   | (2.522.680)                     | -                                |
| Αποπληρωμή δανεισμού                                                     | 15   | (8.367.333)                   | (8.367.333)                     | (14.931.000)                     |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>          |      | <b>(6.549.501)</b>            | <b>(6.549.501)</b>              | <b>24.723.456</b>                |
| <b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>     |      | <b>(9.587.314)</b>            | <b>(9.659.329)</b>              | <b>11.374.811</b>                |
| <b>Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>                       |      |                               |                                 |                                  |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης                          |      | 129.091.607                   | 129.091.607                     | 4.531.349                        |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα            |      | (9.587.314)                   | (9.659.329)                     | 11.374.811                       |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης</b>       |      | <b>119.504.293</b>            | <b>119.432.278</b>              | <b>15.906.161</b>                |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ενοποιημένης και ατομικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

\* Η στήλη αφορά ατομικά και οικονομικού συμφέροντος υπόλοιπα της περιόδου (βλ. σημ. 2.1).

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

Η NOVAL PROPERTY (η «Εταιρεία») συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον Ν.2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.2019 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευόμενων εταιρειών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, BITROYBIT 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 Μαρίας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848 / 14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε..

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

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

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

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Στην Εταιρεία συμμετέχει άμεσα κατά 72,74% και έμμεσα κατά 8,3% (ήτοι, συνολικά κατά 81,04%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών.

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26.09.2022 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.noval-property.com](http://www.noval-property.com).

## 2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» (πρώην «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» και εφεξής «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ») και «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και εφεξής «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ») με εισφορά σε είδος στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της NOVAL PROPERTY, η οποία ολοκληρώθηκε την ίδια μέρα. Ως εκ τούτου, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων των εταιρειών αυτών ενοποιήθηκε για πρώτη φορά στην ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2022. Επιπλέον, τα έσοδα και τα έξοδα των εταιρειών αυτών περιλαμβάνονται στην ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας για το χρονικό διάστημα από τις 27.06.2022 έως και τις 30.06.2022.

Η Εταιρεία συντάσσει για πρώτη φορά ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, συνεπώς, δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία. Τα συγκριτικά στοιχεία που παρουσιάζονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Ατομική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση αφορούν τα δημοσιευμένα ατομικά και οικονομικού συμφέροντος υπόλοιπα και συναλλαγές της Εταιρείας την 30.06.2021 ή την 31.12.2021, κατά περίπτωση (Βλ. σημείωση 2.2(i)).

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Ατομική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την εξαμηνιαία περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά».

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις σημειώσεις που απαιτούνται για τη σύνταξη ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και την παρουσίαση αυτών των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Ατομικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

### 2.2 Ενοποίηση

#### (α) Θυγατρικές εταιρείες

##### Έλεγχος

Όλες οι εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο θεωρούνται θυγατρικές. Ο Όμιλος ελέγχει μία εταιρεία όταν εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις σχετικά με την δραστηριότητα μιας εταιρείας και έχει τη δυνατότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που εξασκεί στην εταιρεία. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στον Όμιλο. Η ενοποίηση παύει να εφαρμόζεται από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος δεν υφίσταται.

Όλες οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου χρησιμοποιούν την 31 Δεκεμβρίου ως τέλος του οικονομικού τους έτους. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί χρησιμοποιώντας όμοιες λογιστικές πολιτικές για τις ίδιες συναλλαγές. Οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν προσαρμοστεί

για να εναρμονίζονται με αυτές του Ομίλου.

Ενδοομιλικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου έχουν απαλειφθεί, εκτός εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης.

### **Λογιστική πολιτική σχετικά με την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων**

Για την απόκτηση μίας θυγατρικής, η οποία δεν πληροί τον ορισμό της επιχείρησης με βάση το ΔΠΧΑ 3, ο Όμιλος κατανέμει το κόστος απόκτησης μεταξύ των ατομικών ξεχωριστά αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τις σχετικές τους εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία της απόκτησης της θυγατρικής. Αυτές οι συναλλαγές ή γεγονότα δεν επιφέρουν την αναγνώριση υπεραξίας.

### **(β) Επενδύσεις σε θυγατρικές**

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες σε κόστος σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 27. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Διοίκηση αξιολογεί εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης και πραγματοποιεί υπολογισμό της απομείωσης σε περίπτωση τέτοιων γεγονότων.

### **2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης**

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

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μίας εταιρείας η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή από κοινού συμφωνίες, αλλά δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές, οι επενδύσεις αυτές θα πρέπει να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Λόγω της απόκτησης του 50% της εταιρείας «THE GRID A.E.» (βλέπε σημείωση 10) κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, η Εταιρεία λογιστικοποίησε υποχρεωτικά την επένδυση σε αυτή με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και ακολούθως έχει συντάξει χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος για το πρώτο εξάμηνο του 2021.

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

#### *(ii) Από κοινού συμφωνίες*

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

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) παρακάτω] και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

#### *(iii) Μέθοδος καθαρής θέσης*

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι συμμετοχές σε μια επιχείρηση αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνονται ή μειώνονται για να αναγνωριστούν στα αποτελέσματα το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την εξαγορά, καθώς και να αναγνωριστούν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης. Τα εισπραχθέντα ή εισπρακτέα μερίσματα από συγγενείς και κοινοπραξίες αναγνωρίζονται σε μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Σε περίπτωση που το μερίδιο της Εταιρείας επί των ζημιών μιας επένδυσης που λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ισούται με ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσης στην επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων μη εξασφαλισμένων μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί επιπρόσθετες υποχρεώσεις για λογαριασμό της επένδυσης.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας σε αυτές τις επιχειρήσεις. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές που διέπουν τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης έχουν τροποποιηθεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία.

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

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

### **2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα**

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

Ως εκ τούτου, η πληροφόρηση κατά τομέα παρουσιάζεται στις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφορικά με τις δραστηριότητες μίσθωσης και την παροχή σχετικών με αυτές τις δραστηριότητες υπηρεσιών του Ομίλου 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 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται κατωτέρω.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

#### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής**

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. Ο Όμιλος δεν εφάρμοσε την προαιρετική εξαίρεση κατά την τρέχουσα περίοδο.

#### **ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»**

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

#### **ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης**

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, μία οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»**

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 μία εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020**

##### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

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

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»** (εφαρμόζεται 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.

**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.

**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.

**2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας**

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου κατά την περίοδο 01.01.2022 έως 30.06.2022, ανήλθαν σε € 12.158 χιλ..

Σημειώνεται ότι κατά τη συγκεκριμένη περίοδο δεν επιβλήθηκαν κρατικά μέτρα στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων έναντι της πανδημίας COVID-19, συνεπώς δεν εφαρμόστηκαν υποχρεωτικές μειώσεις μισθωμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει, μέσω της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου



της η οποία έλαβε χώρα τον Δεκέμβριο του 2021, τα απαιτούμενα κεφάλαια για την υλοποίηση μέρους του επενδυτικού της πλάνου, σε συνδυασμό με τις ανωτέρω αναφερόμενες ροές της Εταιρείας από μισθώματα, και παρά τις δυσμενείς συνθήκες, όχι μόνο λόγω της συνέχισης της πανδημίας COVID-19, αλλά κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, η λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

### **3. Διαχείριση κινδύνων**

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

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

#### **(α) Κίνδυνος αγοράς**

##### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο Όμιλος δεν αντιμετωπίζει σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του διενεργούνται σε Ευρώ (€).

##### **Κίνδυνος τιμής**

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

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

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Παρόλα' αυτά, επειδή ο δανεισμός του Ομίλου είναι με βάση το Euribor προσαυξημένο με ένα σταθερό spread και το Euribor παραμένει αρνητικό, δεν τίθεται θέμα κινδύνου ταμειακών ροών. Όλα τα δάνεια του Ομίλου είναι σε Ευρώ (€) και η εύλογη αξία τους προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κινδύνου μεταβολών επιτοκίων. Βλέπε σημείωση 17.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλέπε σημείωση 15.

#### **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

##### **Εμπορικές απαιτήσεις**

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που

αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

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

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

#### *Ταμειακά διαθέσιμα*

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

#### **(γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

Στο πλαίσιο αυτό, και παρά τις ιδιαίτερες συνθήκες λόγω όχι μόνο της πανδημίας COVID-19, αλλά κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, η Εταιρεία υλοποίησε τις χρηματοδοτικές της δραστηριότητες, όπως αυτές είχαν εξ αρχής προγραμματιστεί.

Συγκεκριμένα, την 31η Ιανουαρίου 2022, η Εταιρεία προέβη -κάνοντας χρήση μέρους των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την έκδοση του πρώτου Πράσινου Ομολόγου αυτής- στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Το εν λόγω δάνειο συνδεόταν με την αποπεράτωση κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι, «THE BUTTERFLY» με πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell - Gold. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε 5,33 εκατ. ευρώ και περιελάμβανε κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους εκτοκιστικής περιόδου λήξης 31.01.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (i) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα 5).

Στις 23 Φεβρουαρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε σε προγραμματισμένη εκταμίευση ποσού €4,7 εκατ. από διαθέσιμο βραχυπρόθεσμο πιστωτικό όριο, ενώ λίγες μέρες αργότερα (στις 28.02.2022), μετέτρεψε το σύνολο του υπολοίπου του εν λόγω βραχυπρόθεσμου δανεισμού σε μακροπρόθεσμο (€44,45 εκατ.), όπως εξ αρχής ήταν προγραμματισμένο. Παράλληλα, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αναχρηματοδότησης, διατηρείται υπόλοιπο πιστωτικού ορίου, για τη χρηματοδότηση μέρους των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Σημειώνεται, ότι εξακολουθεί να υφίσταται σημαντικό υπόλοιπο σε σχέση με τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από το Πράσινο Ομόλογο, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία τον Δεκέμβριο του 2021, για τη χρηματοδότηση των «πράσινων» επενδύσεων αυτής.

#### 4. Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι του Ομίλου, όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του 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, ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαιά του 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 του Ομίλου μέσω της κατάλληλης διαχείρισης των πιστώσεων της.

Ο συντελεστής μόχλευσης κατά την 30.06.2022 και 31.12.2021 για τον Όμιλο και την Εταιρεία ήταν ως εξής:

|                              | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Σύνολο δανεισμού             | 238.513.143          | 238.513.143            | 245.428.609            |
| Σύνολο ενεργητικού           | 598.876.270          | 597.710.084            | 567.976.460            |
| <b>Συντελεστής μόχλευσης</b> | <b>40%</b>           | <b>40%</b>             | <b>43%</b>             |

#### 5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»)
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα, είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»)
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Την 30.06.2022, ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 30.06.2022, ο Όμιλος κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.823 χιλ. τα οποία παρουσιάζονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Δεν υπήρχαν αλλαγές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2021.

## 6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Τα πραγματικά ποσά πιθανόν να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία και την παρουσίαση των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 30.06.2022 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πανδημία και όλα τα μέτρα για την αντιμετώπιση του κορωνοϊού συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων. Παρόλο που κατά την ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2022 οι αγορές ακινήτων λειτουργούν, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, λόγω της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19, αλλά κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, η Εταιρεία -για λόγους συντηρητικότητας- θεωρεί ότι δημιουργούνται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Οι δυσμενείς αυτές συνθήκες ενδεχομένως να επηρεάσουν τις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και γι' αυτό τον λόγο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Ο Όμιλος έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 30.06.2022, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

## 7. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η πληροφόρηση κατά τομέα βασίζεται στη δομή της πληροφόρησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου. Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει πέντε (5) λειτουργικούς τομείς:

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

Λειτουργικοί τομείς

| Χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2022                                                              | Γραφεία          | Καταστήματα      | Βιομηχανικά      | Τουριστικά       | Λοιπά            | Σύνολο             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Συνολικές μεικτές πωλήσεις ανά τομέα                                                             | 3.838.055        | 5.877.222        | 1.151.962        | 1.290.626        | -                | 12.157.865         |
| Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων                                                                | -                | -                | -                | -                | -                | -                  |
| <b>Σύνολο πωλήσεων</b>                                                                           | <b>3.838.055</b> | <b>5.877.222</b> | <b>1.151.962</b> | <b>1.290.626</b> | <b>-</b>         | <b>12.157.865</b>  |
| <b>Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)</b> | <b>2.616.908</b> | <b>4.489.993</b> | <b>197.616</b>   | <b>886.583</b>   | <b>(131.079)</b> | <b>8.060.021</b>   |
| <b>EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων</b>                                                         |                  |                  |                  |                  |                  | <b>(2.639.517)</b> |
| <b>EBITDA</b>                                                                                    |                  |                  |                  |                  |                  | <b>5.420.504</b>   |

|                                                                           |           |             |           |           |          |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|----------|--------------------|
| Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες  | 5.925.560 | 3.575.447   | 1.822.629 | 334.666   | 29.717   | <b>11.688.018</b>  |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα                             | (691.099) | (782.808)   | (382.664) | (228.410) | (24.416) | <b>(2.109.397)</b> |
| Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας                                          | (608.191) | (576.090)   | (611.927) | (175.266) | (53.823) | <b>(2.025.297)</b> |
| Μη κατανεμημένες δαπάνες προσωπικού                                       |           |             |           |           |          | <b>(1.669.896)</b> |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                                   | (8.374)   | (28.332)    | (7.978)   | (368)     | (52.839) | <b>(97.891)</b>    |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι                               |           |             |           |           |          | <b>(1.016.921)</b> |
| Αποσβέσεις                                                                | (74.884)  | (18.662)    | (2.834)   |           | (152)    | <b>(96.532)</b>    |
| Λοιπά έσοδα                                                               | 86.517    |             | 48.223    |           |          | <b>134.740</b>     |
| Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα                                               |           |             |           |           |          | <b>47.300</b>      |
| Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα                                   |           |             |           |           |          | <b>75</b>          |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                   | 1.604.820 | (1.044.857) | -         | (77.077)  | -        | <b>482.886</b>     |
| Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα                                   |           |             |           |           |          | <b>(2.027.837)</b> |
| Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες |           |             |           |           |          | <b>(149.912)</b>   |
| Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος                                        |           |             |           |           |          | <b>(283.004)</b>   |

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

|                                                  | Γραφεία            | Καταστήματα        | Βιομηχανικά       | Τουριστικά        | Λοιπά             | Σύνολο             |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2022</b>  |                    |                    |                   |                   |                   |                    |
| Ενεργητικό                                       | 139.275.979        | 170.940.697        | 82.302.008        | 47.337.978        | 19.292.995        | <b>459.149.657</b> |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού             | -                  | -                  | -                 | -                 | -                 | <b>139.726.613</b> |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                        | <b>139.275.979</b> | <b>170.940.697</b> | <b>82.302.008</b> | <b>47.337.978</b> | <b>19.292.995</b> | <b>598.876.270</b> |
| <b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2022</b> |                    |                    |                   |                   |                   |                    |
| Υποχρεώσεις                                      | 34.637.126         | 84.726.570         | -                 | 1.979.466         | -                 | <b>121.343.162</b> |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων             | -                  | -                  | -                 | -                 | -                 | <b>1.822.954</b>   |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                        | <b>34.637.126</b>  | <b>84.726.570</b>  | <b>-</b>          | <b>1.979.466</b>  | <b>-</b>          | <b>244.509.277</b> |

|                                                     | Γραφεία            | Καταστήματα        | Βιομηχανικά       | Τουριστικά        | Λοιπά            | Σύνολο             |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>  |                    |                    |                   |                   |                  |                    |
| Ενεργητικό                                          | 127.309.219        | 163.649.638        | 77.504.037        | 43.159.045        | 4.670.827        | <b>416.292.765</b> |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού                | -                  | -                  | -                 | -                 | -                | <b>151.683.065</b> |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                           | <b>127.309.219</b> | <b>163.649.638</b> | <b>77.504.037</b> | <b>43.159.045</b> | <b>4.670.827</b> | <b>567.975.831</b> |
| <b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021</b> |                    |                    |                   |                   |                  |                    |
| Υποχρεώσεις                                         | 44.167.785         | 82.301.035         | -                 | 2.372.712         | -                | <b>128.841.532</b> |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων                | -                  | -                  | -                 | -                 | -                | <b>124.230.062</b> |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                           | <b>44.167.785</b>  | <b>82.301.035</b>  | <b>-</b>          | <b>2.372.712</b>  | <b>-</b>         | <b>253.071.594</b> |

### Γεωγραφικοί τομείς

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

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

|                                                  | Ελλάδα             | Βουλγαρία         | Σύνολο             |
|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2022</b>  |                    |                   |                    |
| Ενεργητικό                                       | 447.035.909        | 12.113.748        | <b>459.149.657</b> |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού             | -                  | -                 | <b>139.726.613</b> |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                        | <b>447.035.909</b> | <b>12.113.748</b> | <b>598.876.270</b> |
| <b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2022</b> |                    |                   |                    |
| Υποχρεώσεις                                      | 121.343.162        | -                 | <b>121.343.162</b> |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων             | 1.822.954          | -                 | <b>1.822.954</b>   |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                        | <b>244.509.277</b> | <b>-</b>          | <b>244.509.277</b> |

|                                                     | Ελλάδα             | Βουλγαρία        | Σύνολο             |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>  |                    |                  |                    |
| Ενεργητικό                                          | 410.240.558        | 6.052.207        | <b>416.292.765</b> |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού                | 151.647.026        | 36.039           | <b>151.683.065</b> |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                           | <b>561.887.585</b> | <b>6.088.246</b> | <b>567.975.831</b> |
| <b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021</b> |                    |                  |                    |
| Υποχρεώσεις                                         | 128.841.532        | -                | <b>128.841.532</b> |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων                | 124.230.062        | 69.247           | <b>124.230.062</b> |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                           | <b>253.071.594</b> | <b>69.247</b>    | <b>253.071.594</b> |



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

|                                                                                                                  | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Προσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)</b> | <b>5.420.504</b>     | <b>2.713.716</b>       |
| Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες                                         | 11.688.018           | 15.882.932             |
| Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων                                                          | -                    | (22.000)               |
| Αποσβέσεις                                                                                                       | (96.532)             | (100.642)              |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα                                                                                          | 75                   | 727                    |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                                                          | (1.544.951)          | (1.380.975)            |
| Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                                        | (149.912)            | (122.736)              |
| <b>Κέρδη προ Φόρων</b>                                                                                           | <b>15.317.202</b>    | <b>16.971.022</b>      |

#### 8. Επενδύσεις σε ακίνητα

|                                                                          | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης</b>                                                  | <b>416.292.765</b>   | <b>416.292.765</b>     | <b>377.027.724</b>     |
| Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων                                            | 24.467.507           | 12.107.276             | 2.751.520              |
| Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων                                          | 4.878.313            | 4.877.702              | 10.086.428             |
| Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 11.688.018           | 10.601.465             | 27.475.195             |
| Πωλήσεις                                                                 | -                    | -                      | (1.142.895)            |
| Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης                                            | -                    | -                      | 94.794                 |
| <b>Υπόλοιπο λήξης</b>                                                    | <b>457.326.604</b>   | <b>443.879.208</b>     | <b>416.292.765</b>     |

Κατά την 30.06.2022, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιλαμβάνει 60 ακίνητα (εκ των οποίων ένα ακίνητο, που μισθώνεται με χρηματοδοτική μίσθωση, περιλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης, καθώς ιδιοχρησιμοποιείται) και αποτελείται κατά κύριο λόγο από εμπορικούς χώρους, κτίρια γραφείων, ξενοδοχεία και πρώην βιομηχανικά κτίρια, συνολικής δομημένης επιφάνειας περίπου 462 χιλ. τ.μ..

Εντός του 2022, συνεχίστηκαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες και μελέτες αναφορικά με την αστική ανάπτυξη 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. Παράλληλα, συνεχίστηκαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη έτερων ακινήτων του Ομίλου.

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Στο πλαίσιο της ανωτέρω αναφερόμενης ΑΜΚ, η Εταιρεία απέκτησε -μεταξύ άλλων- δεκαοκτώ (18) νέα ακίνητα (συνολικής εύλογης αξίας στο πλαίσιο της συναλλαγής €14.908 χιλ.), ως αυτά περιγράφονται συνοπτικά



κατωτέρω:

1. Κατάστημα επί της οδού Χαϊδαρίου 2 στον Πειραιά
2. Κατοικία επί της οδού Νοταρά 51 & 53 στην Αθήνα
3. Διαμέρισμα Δ' Ορόφου με αποθήκη (υπογείου) επί της οδού Αναγνωστοπούλου 59 στην Αθήνα (50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία)
4. Δύο (2) υπόγειες θέσεις στάθμευσης επί της οδού Αναγνωστοπούλου 48 στην Αθήνα (50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία)
5. Κατάστημα επί της οδού Τζώρτζ 22 στην Αθήνα
6. Οικόπεδο στον οικισμό Ασποί στη Σκύρο
7. Οικόπεδο επί της οδού Ξενίας 60 στην Κηφισιά
8. Αγροτεμάχιο στα Καμένα Βούρλα
9. Κτίριο κατοικιών και γραφείων επί της οδού Αρδηττού 40-42 στο Μετς στην Αθήνα (Πριν την εν λόγω ΑΜΚ, το συγκεκριμένο ακίνητο εντασσόταν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, μέσω μακροχρόνιας μισθωτικής σύμβασης, με την αξία του δικαιώματος χρήσης αυτού να ανέρχεται σε €2,8 εκατ. κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Με την ολοκλήρωση της εν λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα αυτού.)
10. Κατοικία επί της οδού Αγ. Τριάδος στις Σπέτσες
11. Αδόμητο οικόπεδο στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας
12. Κατοικία στο ΟΤ 125 στις Σπέτσες
13. Οικόπεδο στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας

Στο πλαίσιο της ίδιας συναλλαγής, η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου δύο (2) εταιρειών (συνολικής αξίας αποτίμησης στο πλαίσιο της συναλλαγής €12.395 χιλ., βλ. σημ. 11), που έχουν στην κατοχή τους ακίνητα. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα που αποκτήθηκαν (συνολικής αξίας στο πλαίσιο της συναλλαγής €13.392 χιλ.) μέσω των εν λόγω εταιρειών, παρατίθενται κατωτέρω:

- A. μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»:
  1. Βιομηχανοστάσιο στη Μάνδρα Αττικής
  2. Κατοικία στη Μάνδρα Αττικής
  3. Οικόπεδο με γραφεία στη Μαγούλα Αττικής
  4. Οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) επί της οδού Π. Καρατζά στη Θεσσαλονίκη
- B. μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ»:
  1. Αγροτεμάχιο στην Αγ. Αικατερίνη της Κέρκυρας

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις μεθόδους επιμέτρησης της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 30 Ιουνίου 2022:

| 2022      |                    |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                 |              |
|-----------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------|
| Χώρα      | Χρήση              | Εύλογη αξία        | Μέθοδος εκτίμησης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) | Yield (%)    |
| Ελλάδα    | Γραφεία            | 131.396.052        | Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος υπολειμματική (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 8,02%-9,35%                | 5,90%-7,35%                     | 6,40%-7,85%  |
| Βουλγαρία | Γραφεία            | 6.056.874          | Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10,50%                     | 9,00%                           | -            |
| Ελλάδα    | Καταστήματα        | 170.940.697        | Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (70%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (30%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (40%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (60%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%)                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8,90%-11,50%               | 5,90%-9,00%                     | 6,40%-8,25%  |
| Ελλάδα    | Τουριστικά         | 47.337.978         | Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9,55%-10,26%               | 7,5%-8%                         | 6%-8%        |
| Ελλάδα    | Βιομηχανικά κτίρια | 82.302.008         | 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 άμεσης κεφαλαιοποίησης (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (5%) & Συγκριτική Μέθοδος (95%), Μέθοδος υπολειμματική (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (30%) & Συγκριτική Μέθοδος (70%) | 9,25%-12,10%               | 7,25%-10,50%                    | 7,75%-12,50% |
| Ελλάδα    | Οικόπεδα           | 13.944.106         | Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος υπολειμματική (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος υπολειμματική (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος υπολειμματική (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Συγκριτική Μέθοδος (100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7.59%-9.04%                | 7.00%-7.25%                     | 4,25%        |
| Ελλάδα    | Λοιπά              | 5.348.889          | Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος υπολειμματική (100%) , Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος υπολειμματική (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%), Μέθοδος υπολειμματική (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7.39%-8.02%                | 6.00%                           | 4.00%-12.00% |
|           |                    | <b>457.326.604</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                 |              |

| 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%<br>9,55% - 9,67%     | 7,5%-8,00%                      | -            |
| Ελλάδα    | Βιομηχανικά κτίρια | 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%        |
|           |                    | <b>416.292.765</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                                 |              |

## NOVAL PROPERTY

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

Πολιτική του Ομίλου 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 του Ομίλου και της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, σε σχέση με τα επίπεδα ιεραρχίας:

| ΟΜΙΛΟΣ                                                                  |                    | 30/06/2022         |                   |                   |                   |                  |                  |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Χώρα                                                                    | Ελλάδα             |                    |                   |                   |                   |                  | Βουλγαρία        |                    |
| Τομέας                                                                  | Γραφεία            | Καταστήματα        | Τουριστικά        | Βιομηχανικά       | Οικόπεδα          | Λοιπά            | Γραφεία          | Σύνολο             |
| Επίπεδο                                                                 | 3                  | 3                  | 3                 | 3                 | 3                 | 3                | 3                |                    |
| <b>Εύλογη αξία έναρξης χρήσης</b>                                       | <b>121.257.012</b> | <b>163.649.638</b> | <b>43.159.045</b> | <b>77.504.037</b> | <b>2.872.867</b>  | <b>1.797.960</b> | <b>6.052.207</b> | <b>416.292.765</b> |
| Προσθήκες                                                               | 2.463.908          | 1.496.508          | 3.635.542         | 2.361.407         | 11.059.026        | 3.451.115        |                  | <b>24.467.507</b>  |
| Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων                                         | 1.769.816          | 2.219.105          | 208.725           | 640.667           | -                 | 40.000           | -                | <b>4.878.313</b>   |
| Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5.905.316          | 3.575.447          | 334.666           | 1.795.896         | 12.213            | 59.814           | 4.667            | <b>11.688.018</b>  |
| <b>Εύλογη αξία λήξης χρήσης</b>                                         | <b>131.396.052</b> | <b>170.940.697</b> | <b>47.337.978</b> | <b>82.302.008</b> | <b>13.944.106</b> | <b>5.348.889</b> | <b>6.056.874</b> | <b>457.326.604</b> |

| ΕΤΑΙΡΕΙΑ                                                                |                    | 30/06/2022         |                   |                   |                  |                  |                  |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Χώρα                                                                    | Ελλάδα             |                    |                   |                   |                  |                  | Βουλγαρία        |                    |
| Τομέας                                                                  | Γραφεία            | Καταστήματα        | Τουριστικά        | Βιομηχανικά       | Οικόπεδα         | Λοιπά            | Γραφεία          | Σύνολο             |
| Επίπεδο                                                                 | 3                  | 3                  | 3                 | 3                 | 3                | 3                | 3                |                    |
| <b>Εύλογη αξία έναρξης χρήσης</b>                                       | <b>121.257.012</b> | <b>163.649.638</b> | <b>43.159.045</b> | <b>77.504.037</b> | <b>2.872.867</b> | <b>1.797.960</b> | <b>6.052.207</b> | <b>416.292.765</b> |
| Προσθήκες                                                               | -                  | 1.496.508          | 3.635.542         | -                 | 3.544.211        | 3.431.015        | -                | <b>12.107.276</b>  |
| Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων                                         | 1.769.816          | 2.219.105          | 208.725           | 640.056           | -                | 40.000           | -                | <b>4.877.702</b>   |
| Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5.298.610          | 3.575.447          | 334.666           | 1.338.279         | (8.952)          | 58.749           | 4.667            | <b>10.601.465</b>  |
| <b>Εύλογη αξία λήξης χρήσης</b>                                         | <b>128.325.438</b> | <b>170.940.697</b> | <b>47.337.978</b> | <b>79.482.371</b> | <b>6.408.125</b> | <b>5.327.725</b> | <b>6.056.874</b> | <b>443.879.208</b> |

| ΕΤΑΙΡΕΙΑ                                                                |                    | 31/12/2021         |                   |                   |                  |                  |                  |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Χώρα                                                                    | Ελλάδα             |                    |                   |                   |                  |                  | Βουλγαρία        |                    |
| Τομέας                                                                  | Γραφεία            | Καταστήματα        | Τουριστικά        | Βιομηχανικά       | Οικόπεδα         | Λοιπά            | Γραφεία          | Σύνολο             |
| Επίπεδο                                                                 | 3                  | 3                  | 3                 | 3                 | 3                | 3                | 3                |                    |
| <b>Εύλογη αξία έναρξης χρήσης</b>                                       | <b>103.410.433</b> | <b>148.577.412</b> | <b>41.435.206</b> | <b>74.936.303</b> | <b>1.330.279</b> | <b>1.521.191</b> | <b>5.816.899</b> | <b>377.027.724</b> |
| Προσθήκες                                                               | -                  | -                  | -                 | -                 | 1.491.520        | 1.260.000        | -                | <b>2.751.520</b>   |
| Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων                                         | 1.512.366          | 7.720.871          | 54.200            | 798.716           | -                | 275              | -                | <b>10.086.428</b>  |
| 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          | <b>27.475.195</b>  |
| Πωλήσεις                                                                | -                  | -                  | -                 | -                 | -                | (1.142.895)      | -                | <b>(1.142.895)</b> |
| Αναπροσαρμογές                                                          | -                  | 94.794             | -                 | -                 | -                | -                | -                | <b>94.794</b>      |
| <b>Εύλογη αξία λήξης χρήσης</b>                                         | <b>121.257.012</b> | <b>163.649.638</b> | <b>43.159.045</b> | <b>77.504.037</b> | <b>2.872.867</b> | <b>1.797.960</b> | <b>6.052.207</b> | <b>416.292.765</b> |

## NOVAL PROPERTY

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 16,9 εκατ. χαμηλότερη (-3,97%) ή € 18,2 εκατ. υψηλότερη (+4,26%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2022, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 344 χιλ. χαμηλότερη (-1,96%) ή € 421 χιλ. υψηλότερη (+4,4%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2022, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 10,6 εκατ. χαμηλότερη (-2,51%) ή € 12,9 εκατ. υψηλότερη (+3,20%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2022, 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 € 85,6 εκατ. χαμηλότερη (-20,08%) ή € 117,6 εκατ. χαμηλότερη (-27,59%), αντίστοιχα.

Κατά την 30 Ιουνίου 2022, ο Όμιλος δεν είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτίρια) του Ομίλου υφίστανται κατά την 30.06.2022 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους €142,5 εκατ. (31.12.21: €67,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ποσού κεφαλαίου €85,5 εκατ. (31.12.2021: € 47,98 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος.

## 9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

|                 | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|-----------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Οικόπεδα        | 1.558.578            | 1.558.578              | 1.909.656              |
| Κτίρια          | 783.491              | 783.491                | 808.730                |
| Μεταφορικά μέσα | 134.448              | 134.448                | 106.877                |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>2.476.516</b>     | <b>2.476.516</b>       | <b>2.825.263</b>       |

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

|                 | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|-----------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Μεταφορικά μέσα | 48.315               | 48.315                 | 28.684                 |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>48.315</b>        | <b>48.315</b>          | <b>28.684</b>          |

(iii) Αποσβέσεις περιόδου δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων

|                 | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|-----------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Κτίρια          | (75.494)             | (75.494)               | (50.254)               |
| Μεταφορικά μέσα | (20.744)             | (20.744)               | (38.791)               |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>(96.238)</b>      | <b>(96.238)</b>        | <b>(89.045)</b>        |

(iv) Πρόβλεψη Απομείωσης Αξίας Γηπέδων και Κτιρίων

|               | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|---------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Κτίρια        | -                    | -                      | (61.397)               |
| <b>Σύνολο</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>               | <b>(61.397)</b>        |

#### 10. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος λογιστικοποιούν τη συμμετοχή τους στη «THE GRID A.E.» με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την με το μερίδιο της Εταιρείας ή του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την εξαγορά. Επίσης, αναγνωρίζει στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας και του Ομίλου στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης.

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

|                            | 30/06/2022       | 31/12/2021       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης</b>    | <b>8.252.147</b> | -                |
| Προσθήκες                  |                  | 225.000          |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου |                  | 5.800.000        |
| Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου  | (149.912)        | 2.227.147        |
| <b>Υπόλοιπο</b>            | <b>8.102.235</b> | <b>8.252.147</b> |

Η Εταιρεία, μέσω της «THE GRID A.E.», ανακηρύχθηκε με την από 17.02.2021 έκθεση της ειδικής διαχειρίστριας, πλειοδότης του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «ΕΚΤΑΣΙΣ DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ., με συνολικό προσφερόμενο τίμημα € 28.605 χιλ.. Επί του εν λόγω ακινήτου προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 58.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές αειφορίας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης.

## 11. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

### (i) Εταιρεία

Στις 27.06.2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των κατωτέρω δύο (2) εταιρειών:

- i. «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της τέσσερα (4) ακίνητα, δύο στη Μάνδρα Αττικής, ένα στη Μαγούλα Αττικής και ένα στη Θεσσαλονίκη. Η αξία της συμμετοχής αποτιμήθηκε σε €4.752 χιλ. στο πλαίσιο της συναλλαγής.
- ii. «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα (1) ακίνητο στην Κέρκυρα. Η αξία της συμμετοχής αποτιμήθηκε σε €7.643 χιλ. κατά την κτήση αυτής.

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες σε κόστος που ανέρχεται κατά την αρχική αναγνώριση των συμμετοχικών τίτλων των δύο εταιρειών σε €12.395 χιλ. (βλ. σημείωση 14).

### (ii) Όμιλος

Η απόκτηση των δυο παραπάνω θυγατρικών εταιρειών δεν πληροί τον ορισμό της επιχείρησης με βάση το ΔΠΧΑ 3, καθώς το μεγαλύτερο μέρος της εύλογης αξίας τους αφορά τα εν λόγω ακίνητα.

Σε συνέχεια της λογιστικοποίησης ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων των δύο παραπάνω θυγατρικών, ο Όμιλος αναγνώρισε στις 27.06.2022 επενδύσεις σε ακίνητα ποσού €12.291 χιλ., απαιτήσεις ποσού €161 χιλ. και υποχρεώσεις ποσού €58 χιλ..

Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €12.395 χιλ. και καλύφθηκε με την έκδοση νέων μετοχών της Noval Property και τον σχηματισμό αποθεματικού υπέρ το άρτιο της Εταιρείας (βλ. σημείωση 14).

## 12. Λοιπές απαιτήσεις

| ΟΜΙΛΟΣ                                                           | Κυκλοφορούν<br>ενεργητικό | Μη<br>κυκλοφορούν<br>ενεργητικό |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
|                                                                  | 30/06/2022                | 30/06/2022                      |
| Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα                                | 1.899.786                 | -                               |
| Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις    | 78.017                    | -                               |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης                                     | (106.351)                 | -                               |
| Λοιπές απαιτήσεις                                                | 361.315                   | -                               |
| Εγγυήσεις                                                        | 117.266                   | 265.584                         |
| <b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων</b> | <b>2.350.033</b>          | <b>265.584</b>                  |
| Προπληρωμένα έξοδα                                               | 63.948                    | -                               |
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο                                  | 3.003.975                 | -                               |
| Δεδουλευμένα έσοδα                                               | 711.198                   | 2.329.861                       |
| <b>Σύνολο λοιπών απαιτήσεων</b>                                  | <b>3.779.120</b>          | <b>2.329.861</b>                |
| <b>Σύνολο</b>                                                    | <b>6.129.153</b>          | <b>2.595.445</b>                |



| ΕΤΑΙΡΕΙΑ                                                         | Κυκλοφορούν ενεργητικό |                  | Μη κυκλοφορούν ενεργητικό |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|                                                                  | 30/06/2022             | 31/12/2021       | 30/06/2022                | 31/12/2021       |
| Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα                                | 1.874.093              | 2.086.591        | -                         | -                |
| Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις    | 78.681                 | 33.412           | -                         | -                |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης                                     | (106.351)              | (106.351)        | -                         | -                |
| Λοιπές απαιτήσεις                                                | 361.315                | 97.567           | -                         | -                |
| Εγγυήσεις                                                        | 117.266                | 117.266          | 265.584                   | 264.430          |
| Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη                                  | -                      | 515              | -                         | -                |
| <b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων</b> | <b>2.325.004</b>       | <b>2.228.999</b> | <b>265.584</b>            | <b>264.430</b>   |
| Προπληρωμένα έξοδα                                               | 63.948                 | 102.182          | -                         | -                |
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο                                  | 2.998.676              | 5.508.814        | -                         | -                |
| Δεδουλευμένα έσοδα                                               | 700.198                | 1.721.573        | 2.329.861                 | 778.482          |
| <b>Σύνολο λοιπών απαιτήσεων</b>                                  | <b>3.762.821</b>       | <b>7.332.569</b> | <b>2.329.861</b>          | <b>778.482</b>   |
| <b>Σύνολο</b>                                                    | <b>6.087.825</b>       | <b>9.561.568</b> | <b>2.595.445</b>          | <b>1.042.912</b> |

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» συνολικού ποσού €2,9 εκατ. αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία αναμένει εν μέρει να συμψηφίσει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της. Εκ του ποσού των € 2,9 εκατ. ποσό €918 χιλ. έχει εγκριθεί προς επιστροφή.

### 13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

|                    | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|--------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Ταμειακά διαθέσιμα | 772                  | 378                    | 1.144                  |
| Καταθέσεις όψεως   | 119.503.520          | 119.431.899            | 129.090.463            |
| <b>Σύνολο</b>      | <b>119.504.293</b>   | <b>119.432.278</b>     | <b>129.091.607</b>     |

Στις ανωτέρω αναφερόμενες καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται την 30 Ιουνίου 2022 σε ποσό €5.464 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2021: €4.434 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεωλυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό, πέραν των κατ' ελάχιστον υπολογιζόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία, κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιο Γεγονός Καταγγελίας, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη σύμβαση του κάθε ομολογιακού δανείου.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.



#### 14. Μετοχικό κεφάλαιο

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου (ΑΜΚ) με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Το ποσό της ΑΜΚ ανήλθε σε είκοσι ένα εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα έξι χιλιάδες διακόσια πενήντα εννέα ευρώ (€21.346.259). Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε ποσό υπέρ το άρτιο ύψους πέντε εκατομμυρίων εννιακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων πενήντα οκτώ ευρώ και εξήντα επτά λεπτών (€5.956.058,67).

Η εν λόγω ΑΜΚ αποφασίστηκε με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 23.06.2022 και:

- χορηγήθηκε άδεια για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δυνάμει της με αριθμό 415/27.06.2022 Απόφασης της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενώ
- η ανωτέρω τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε δυνάμει της με αριθμό πρωτοκόλλου 2650510ΑΠ/27.06.2022 και Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2895974 απόφασης του Τμήματος Εισηγμένων Α.Ε. της Διεύθυνσης Εταιριών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς και Προστασίας Καταναλωτή της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και έλαβε χώρα η σχετική ανακοίνωση έγκρισης στο Γ.Ε.Μ.Η..

Κατόπιν της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα ευρώ (€268.667.870), διαιρούμενο σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα (268.667.870) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης.

#### 15. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

|                                   | 30/06/2022        |                    |                    | 31/12/2021        |                    |                    |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | Βραχυπρόθεσμα     | Μακροπρόθεσμα      | Σύνολο             | Βραχυπρόθεσμα     | Μακροπρόθεσμα      | Σύνολο             |
| <b>Με εξασφάλιση</b>              |                   |                    |                    |                   |                    |                    |
| Ομολογιακά δάνεια                 | 4.497.977         | 81.478.239         | 85.976.216         | 4.352.747         | 43.943.334         | 48.296.081         |
| Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση    | <b>4.497.977</b>  | <b>81.478.239</b>  | <b>85.976.216</b>  | <b>4.352.747</b>  | <b>43.943.334</b>  | <b>48.296.081</b>  |
| <b>Χωρίς εξασφάλιση</b>           |                   |                    |                    |                   |                    |                    |
| Τραπεζικά δάνεια                  | 9.079.625         | -                  | 9.079.625          | 49.488.200        | -                  | 49.488.200         |
| Ομολογιακά δάνεια                 | 3.325.118         | 9.946.000          | 13.271.118         | 3.239.616         | 11.501.000         | 14.740.616         |
| Πράσινο ομόλογο                   | -                 | 116.949.148        | 116.949.148        | -                 | 116.739.266        | 116.739.266        |
| Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση | <b>12.404.743</b> | <b>126.895.148</b> | <b>139.299.892</b> | <b>52.727.816</b> | <b>128.240.266</b> | <b>180.968.082</b> |
| <b>Σύνολο δανεισμού</b>           | <b>16.902.721</b> | <b>208.373.387</b> | <b>225.276.108</b> | <b>57.080.563</b> | <b>172.183.600</b> | <b>229.264.163</b> |

## NOVAL PROPERTY

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>  | <b>89.951.770</b>  |
| Νέα δάνεια                         | 156.489.266        |
| Αποπληρωμές κεφαλαίου              | (17.950.000)       |
| Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις       | 773.127            |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b> | <b>229.264.163</b> |
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>  | <b>229.264.163</b> |
| Νέα δάνεια                         | 4.515.750          |
| Αποπληρωμές κεφαλαίου              | (8.367.333)        |
| Απόσβεση εξόδων δανείων            | 216.346            |
| Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις       | (352.818)          |
| <b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022</b>    | <b>225.276.108</b> |

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

|                     | <b>30/06/2022</b>  | <b>31/12/2021</b>  |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Μεταξύ 1 και 2 ετών | 6.599.666          | 6.828.666          |
| Μεταξύ 2 και 5 ετών | 23.116.858         | 18.898.998         |
| Πάνω από 5 έτη      | 178.656.863        | 146.455.936        |
| <b>Σύνολο</b>       | <b>208.373.387</b> | <b>172.183.600</b> |

Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου αφορά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, την ανάπτυξη των οποίων χρηματοδότησαν ή χωρίς εξασφαλίσεις, καθώς και το πράσινο ομολογιακό δάνειο (Πράσινο Ομόλογο), το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία τον Δεκέμβριο του 2021, για τη χρηματοδότηση βιώσιμων επενδύσεων αυτής.

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

Κατά την ενδιάμεση περίοδο έως την 30.06.2022, η Εταιρεία προέβη στις ακόλουθες κινήσεις σε σχέση με τη χρηματοδότησή της:

- την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022, κάνοντας χρήση διαθέσιμων κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε επιτυχώς τον Δεκέμβριο του 2021, προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Το εν λόγω δάνειο συνδεόταν με την αποπεράτωση κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι, «THE BUTTERFLY» με πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell - Gold. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε €5,33 εκατ. και περιελάμβανε κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους εκτοκιστικής περιόδου λήξης 31.01.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (i) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα 5).

- στις 23 Φεβρουαρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε σε προγραμματισμένη εκταμίευση ποσού €4,7 εκατ. από διαθέσιμο βραχυπρόθεσμο πιστωτικό όριο, ενώ λίγες μέρες αργότερα (στις 28.02.2022), μετέτρεψε το σύνολο του υπολοίπου του εν λόγω βραχυπρόθεσμου δανεισμού σε μακροπρόθεσμο (€44,45 εκατ.), μέσω της υπογραφής σύμβασης ομολογιακού δανείου με την ίδια τράπεζα και όπως εξ αρχής ήταν προγραμματισμένο. Παράλληλα, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αναχρηματοδότησης, διατηρείται υπόλοιπο πιστωτικού ορίου, για τη χρηματοδότηση μέρους των επενδυτικών δραστηριοτήτων 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 ετησίων καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2022.
- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (Δανεισμός προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου RIVER WEST και της Υπεραγοράς IKEA) είναι μικρότερος του 75%. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2022.
- Πράσινο Ομολόγο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:
  - Δείκτης Μόχλευσης  $\leq 0,60$   
[Σύνολο τραπεζικού δανεισμού, συμπεριλαμβανομένου του Πράσινου Ομολόγου / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]  
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2022.
  - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό  $\leq 0,50x$   
[Σύνολο δανεισμού που φέρει εξασφαλίσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]  
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2022.
  - Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού - ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως - εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως  
Ο εν λόγω όρος δεν έχει εφαρμογή κατά την 30.06.2022.
  - Υποχρέωση τήρησης λογαριασμού DSRA, στον οποίο θα είναι κατατεθειμένα κατ' ελάχιστον ποσά τουλάχιστον ίσα με (α) €100.000 για κάλυψη εύλογων εξόδων & δαπανών από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, (β) το απαιτούμενο ποσό για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού.  
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2022.

Κατά την περίοδο 01.01.2022 – 30.06.2022, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της.

#### 16. Υποχρεώσεις μίσθωσης

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

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>  | <b>16.417.981</b> |
| Αποπληρωμές κεφαλαίου              | (377.013)         |
| Νέες μισθώσεις                     | 28.684            |
| Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης        | 94.794            |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b> | <b>16.164.446</b> |
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>  | <b>16.164.446</b> |
| Αποπληρωμές κεφαλαίου              | (175.237)         |
| Νέες μισθώσεις                     | 48.315            |
| Λήξη μίσθωσης                      | (2.800.489)       |
| <b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022</b>    | <b>13.237.035</b> |

Στις 27.06.2022 η Εταιρεία απέκτησε μέσω της AMK κτίριο κατοικιών και γραφείων επί της οδού Αρδηττού 40-42 στο Μετς στην Αθήνα. Πριν την εν λόγω AMK, το συγκεκριμένο ακίνητο εντασσόταν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, μέσω μακροχρόνιας μισθωτικής σύμβασης. Με την ολοκλήρωση της εν λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα αυτού (εισφορά εις είδος) και επομένως προχώρησε στην λήξη της εν λόγω μίσθωσης.

#### 17. Παράγωγα

Στις 23.12.2019, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς 0,415% σε σχέση με μακροπρόθεσμο Ο/Δ ποσού €21,3 εκατ.. Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου κατά την 30.06.2022, προέκυψε κέρδος ποσού €2.204.908 (30.06.2021: κέρδος €443.372).

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο ιεραρχίας 2.

#### 18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά κατά κύριο λόγο έξοδα μελετητών και εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη. Η μείωση, σε σχέση με το υπόλοιπο 31.12.2021, οφείλεται κυρίως στην εξόφληση ανοιχτών υπολοίπων.

#### 19. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο των μισθωμάτων της εξαμηνιαίας περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022 προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Ο Όμιλος εκμισθώνει τα ακίνητα του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου μέσω λειτουργικών μισθώσεων με μέσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

## NOVAL PROPERTY

Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως, σύμφωνα με τους όρους κάθε σύμβασης σε σχέση με τον Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο κατά 0% - 2%. Επιπλέον, υπάρχουν μισθώσεις με κυμαινόμενα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή, αναφορικά με τους εμπορικούς χώρους (καταστήματα) και τα τουριστικά ακίνητα. Η εκκαθάριση αυτών των μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση, αλλά υπάρχουν και μισθώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

|                 | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021 |
|-----------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Εμπορικοί Χώροι | 5.877.222            | 5.877.222              | 996.916                |
| Γραφεία         | 3.838.055            | 3.837.143              | 2.778.035              |
| Τουριστικά      | 1.290.626            | 1.290.626              | -                      |
| Βιομηχανικά     | 1.151.962            | 1.151.962              | 1.157.793              |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>12.157.865</b>    | <b>12.156.953</b>      | <b>4.932.744</b>       |

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

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, τα έσοδα από μισθώματα δεν περιλαμβάνουν κρατικές αποζημιώσεις, καθώς δεν επιβλήθηκαν κατά τη συγκεκριμένη περίοδο κρατικά μέτρα στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19.

## 20. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν:

|                               | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021 |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Ενέργεια                      | 230.189              | 230.189                | 60.709                 |
| Ασφάλειες                     | 275.469              | 275.469                | 484.068                |
| Μεσιτείες                     | 86.143               | 86.143                 | 29.308                 |
| Έξοδα προβολής και διαφήμισης | 48.433               | 48.433                 | 18.336                 |
| Αμοιβές τρίτων                | 835.986              | 835.777                | 748.627                |
| Συντήρηση                     | 37.909               | 37.909                 | 26.896                 |
| Κοινόχρηστες δαπάνες          | 381.240              | 381.240                | 252.125                |
| Λοιπά έξοδα                   | 214.029              | 214.029                | 154.560                |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>2.109.397</b>     | <b>2.109.188</b>       | <b>1.774.630</b>       |

## 21. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Το κονδύλι περιλαμβάνει το σύνολο του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ποσού €1,8 εκατ. που αφορά όλο το έτος 2022 (30.06.21: €1,8 εκατ.).

## 22. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα έχουν αυξηθεί στο πρώτο εξάμηνο του 2022, κυρίως λόγω δαπανών που συνδέονται με τη συναλλαγή της ΑΜΚ και λοιπές θεσμικές υποχρεώσεις της Εταιρείας.

## 23. Χρηματοοικονομικό κόστος

|                                          | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021 |
|------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Έσοδα</b>                             |                      |                        |                        |
| Πιστωτικοί τόκοι                         | 75                   | 75                     | 727                    |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>                     | <b>75</b>            | <b>75</b>              | <b>727</b>             |
| <b>Έξοδα</b>                             |                      |                        |                        |
| Χρεωστικοί τόκοι                         | 3.373.402            | 3.373.402              | 1.453.520              |
| Έξοδα εγγυητικών επιστολών               | 90                   | 90                     | 12.045                 |
| Λοιπές προμήθειες τραπεζών               | 22.849               | 22.849                 | 56.509                 |
| Τόκοι μισθώσεων                          | 353.518              | 353.518                | 302.273                |
| (Κέρδη)/ Ζημιές από παράγωγα             | (2.204.908)          | (2.204.908)            | (443.372)              |
| <b>Σύνολο Εξόδων</b>                     | <b>1.544.951</b>     | <b>1.544.951</b>       | <b>1.380.975</b>       |
| <b>Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)</b> | <b>(1.544.876)</b>   | <b>(1.544.876)</b>     | <b>(1.380.247)</b>     |

## 24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### Φορολογικές υποχρεώσεις

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

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

Επιπλέον, οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014-2018, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν.4410/2016.

## NOVAL PROPERTY

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

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τη ΜΕΤΕΜ, μεταφέρθηκαν λόγω καθολικής διαδοχής τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. Ειδικότερα, για τις χρήσεις 2016-2020, η ΜΕΤΕΜ είχε υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013. Σημειώνεται, ότι η ΜΕΤΕΜ έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η ΜΕΤΕΜ δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2010-2016. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απόφαση 1738/2017 του ΣΤΕ, το δικαίωμα διενέργειας ελέγχου από τη Δ.Ο.Υ. περιορίζεται στην τελευταία πενταετία από την υποβολή της φορολογικής δήλωσης, συνεπώς περιορίζεται στα έτη 2017-2020. Εάν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Για την Εταιρεία, οι χρήσεις 2019-2021 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. Τα αποτελέσματα του ελέγχου δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Η θυγατρική ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για την χρήση 2021.

Η θυγατρική ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2009 – 2021. 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 2017-2021. Εάν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

### *Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις*

Την 30 Ιουνίου 2022, δεν υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων για τον Όμιλο.

### *Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις*

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2022, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική του κατάσταση.

## 25. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

|                    | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021 |
|--------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Πωλήσεις υπηρεσιών | 103.949              | 103.949                | 107.882                |
| Αγορές παγίων      |                      | -                      | 731.289                |

|                                      | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων | 16.985               | 16.985                 | 16.985                 |

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

|                    | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021 |
|--------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Πωλήσεις υπηρεσιών | 1.917.419            | 1.917.431              | 2.355.596              |
| Αγορές υπηρεσιών   | 1.178.884            | 1.178.387              | 1.107.078              |
| Αγορές παγίων      | 2.600                | 2.600                  | 122.170                |

|                                      | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>31/12/2021 |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Απαιτήσεις                           | 78.017               | 78.681                 | 33.927                 |
| Υποχρεώσεις                          | 118.680              | 118.680                | 159.527                |
| Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων | 337.683              | 337.683                | 343.239                |

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

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

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

|                                                     | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021 |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές | 1.025.452            | 1.025.452              | 527.153                |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>1.025.452</b>     | <b>1.025.452</b>       | <b>527.153</b>         |



## 26. Κέρδη ανά μετοχή

| Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου                                      | ΟΜΙΛΟΣ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2022 | ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>30/06/2021 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους                                     | 15.034.198           | 13.981.728             | 16.785.424             |
| Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών                                        | 247.793.352          | 247.793.352            | 247.321.611            |
| <b>Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b> | <b>0,06</b>          | <b>0,06</b>            | <b>0,07</b>            |

## 27. Διανομή μερίσματος

Η από 01.06.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε -μεταξύ άλλων- τη διανομή μερίσματος ποσού 0,0102 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2021. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα ευρώ και σαράντα τριών λεπτών (€2.522.680,43) καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 09.06.2022.

## 28. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Την 28.07.2022, η Εταιρεία προέβη σε πρόωρη και ολοσχερή προπληρωμή του από 26.04.2016 Κοινού, Εμπραγμάτως Εξασφαλισμένου, Ομολογιακού Δανείου (ΟΔ) μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου επτακοσίων είκοσι χιλιάδων (€720 χιλ.), πλέον των τόκων λήξεως κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία. Το εν λόγω ΟΔ αφορούσε τη χρηματοδότηση της ανακαίνισης του ξενοδοχείου της Εταιρείας στην Πλατεία Καραϊσκάκη και η πρόωρη εξόφλησή του πραγματοποιήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την περίοδο από τις 30.06.2022 και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων τη Εταιρείας, έγινε διάθεση των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου, ως ακολούθως:

- Στις 05.08.2022, ποσό €3,225 εκατ. χρησιμοποιήθηκε για τη μερική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «THE GRID A.E.» κατ' αναλογία της συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στο μετοχικό κεφάλαιο της εν λόγω εταιρείας και στο πλαίσιο του σχεδίου ανάπτυξης του ακινήτου αυτής, το οποίο προβλέπει την ανέγερση σύγχρονου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 58.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές αειφορίας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Το εν λόγω ποσό θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για κεφαλαιουχικές δαπάνες της «THE GRID A.E.», ενώ για τις λειτουργικές ανάγκες αυτής, χρησιμοποιήθηκε ποσό από ίδια κεφάλαια της NOVAL PROPERTY (επίσης, κατ' αναλογία της συμμετοχής αυτής στο μετοχικό κεφάλαιο της «THE GRID A.E.»).

Παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά

Στις 06.09.2022, η Εταιρεία υπέβαλε εκ νέου αίτημα για περαιτέρω παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. κατά ένα έτος, λόγω των δυσμενών και αβέβαιων συνθηκών της αγοράς οι οποίες συνεχίζουν να επικρατούν σήμερα, όχι συνεπεία της πανδημίας COVID-19, αλλά ως απόρροια του πολέμου μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας και των γενικότερων γεωπολιτικών εξελίξεων που επικρατούν στην Ευρώπη από τον Φεβρουάριο και μετά, σε συνδυασμό με την επακόλουθη ενεργειακή κρίση και την αλματώδη άνοδο του πληθωρισμού, γεγονότα βάσει των οποίων επηρεάστηκαν σημαντικά οι καταναλωτικές και επενδυτικές αποφάσεις, και κατ' επέκταση οι κεφαλαιαγορές και η δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από αυτές. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε, με την υπ' αριθμ. 3/964/2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2023.

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

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 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  
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος  
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη  
ΑΔΤ Ξ 352644

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