



**NOVAL PROPERTY**

**«NOVAL PROPERTY**

**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**

NOVAL PROPERTY

**Έκθεση Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου 4<sup>ης</sup> Εταιρικής Χρήσης**

**(01.01.2022 – 31.12.2022)**

**προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

(κατά το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει)

Μάιος 2023



## **Πίνακας Περιεχομένων**

1. Πλαίσιο Κατάρτισης
2. Αποδοχές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
3. Γνωστοποιήσεις – Δημοσιότητα



## 1. Πλαίσιο Κατάρτισης

Η παρούσα Έκθεση καταρτίζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 112 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει και σε συνέχεια και εφαρμογή των αρχών της Πολιτικής Αποδοχών (άρθρο 110 του Ν. 4548/2018) της Εταιρείας, η οποία περιλαμβάνεται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας αυτής και αφορά την οικονομική χρήση 01.01.2022 – 31.12.2022 (4<sup>η</sup> εταιρική χρήση της Εταιρείας).

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

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

Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της NOVAL PROPERTY με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριο Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία» (εφεξής καλούμενη «ΜΕΤΕΜ»). Η συναλλαγή έλαβε χώρα δυνάμει της υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, με την οποία συγχωνεύθηκε η NOVAL PROPERTY με τη ΜΕΤΕΜ δια απορροφήσεως της δεύτερης από την πρώτη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 114008/29.10.2020 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 29.10.2020, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2323665, όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 114010/29.10.2020 ανακοίνωση της ως άνω Αρχής.

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



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

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

Των ανωτέρω είχε προηγηθεί η από 27.06.2022 Απόφαση 415 (αρ. πρωτ. 1584/27.06.2022) της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας.

Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της NOVAL PROPERTY με τις 100% θυγατρικές της εταιρείες με τις επωνυμίες «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» (τις οποίες είχε αποκτήσει στο πλαίσιο της ανωτέρω αναφερόμενης από 27.06.2022 αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου), με απορρόφηση των δύο τελευταίων από την πρώτη δυνάμει της υπ' αριθμ. 7034/21.12.2022 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 125336/30.12.2022 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 30.12.2022, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3388064.

Τα στοιχεία που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση αφορούν την 4<sup>η</sup> εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY, περιόδου από 01.01.2022 έως 31.12.2022.



## 2. Αποδοχές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(α) Τα ποσά που αναφέρονται στον πίνακα κατωτέρω αφορούν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της NOVAL PROPERTY, για την περίοδο 01.01.2022 – 31.12.2022, ήτοι την 4<sup>η</sup> εταιρική χρήση της Εταιρείας:

Μέλος Δ.Σ.	Χρονική περίοδος	Αμοιβές με έμμοσθη σχέση από τη NOVAL PROPERTY	Έκτακτες Αμοιβές από τη NOVAL PROPERTY	Αμοιβές Συμβουλευτικών Υπηρεσιών από τη NOVAL PROPERTY	Λοιπές παροχές σε είδος από τη NOVAL PROPERTY	ΣΥΝΟΛΑ
1. Μελέτιος Φικιώρης, Πρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος	(01.01.2022 - 31.12.2022)	-	-	-	-	-
2. Παναγιώτης Καπετανάκος, Αντιπρόεδρος, εκτελεστικό μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος	(01.01.2022 - 31.12.2022)	281.250	93.000	-	10.329	384.578
3. Γεώργιος Στεργιόπουλος, εκτελεστικό μέλος	(01.01.2022 - 31.12.2022)	-	-	-	4.759	4.759
4. Αικατερίνη Απέργη, εκτελεστικό μέλος, Δ/ντρια Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών	(01.01.2022 - 31.12.2022)	175.781	83.000	-	8.624	267.405
5. Μαρία Καλουτά, εκτελεστικό μέλος, Διευθύντρια Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail	(01.01.2022 - 31.05.2022)	87.599	380.000	-	5.884	473.483
6. Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου, μη εκτελεστικό μέλος και μέλος επενδυτικής επιτροπής	(01.06.2022 - 31.12.2022)	-	-	-	-	-
7. Ευγενία Μουρούσια, εκτελεστικό μέλος, Διευθύντρια Επενδύσεων & Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail	(01.01.2022 - 31.12.2022)	175.781	83.000	-	10.766	269.548
8. Ιωάννης Στρούτσος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	(01.01.2022 - 31.12.2022)	-	-	38.500	-	38.500
9. Παναγιώτης Κονιστής, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	(01.01.2022 - 31.12.2022)	-	-	38.500	-	38.500
10. Λουκάς Παπάζογλου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	(01.01.2022 - 31.12.2022)	-	-	38.500	-	38.500
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>		<b>720.411</b>	<b>639.000</b>	<b>115.500</b>	<b>40.361</b>	<b>1.515.272</b>

Τα ποσά των αναφερόμενων αποδοχών αντιστοιχούν σε μεικτές αποδοχές, εκ των οποίων οι καθαρές διαμορφώνονται κατόπιν των κατά νόμο προβλεπόμενων εισφορών και κρατήσεων κατά περίπτωση.

Οι λοιπές παροχές σε είδος περιλαμβάνουν: α) χρήση εταιρικού αυτοκινήτου, β) χρήση κινητού, γ) συμμετοχή σε ομαδικό πρόγραμμα ιατροφαρμακευτικής κάλυψης, δ) συμμετοχή σε αποταμιευτικό πρόγραμμα και ε) διατακτικές ειδών πρώτης ανάγκης.



Οι τακτικές αποδοχές των μελών Δ.Σ. αποτελούν το 57,9% των συνολικών αμοιβών αυτών, ενώ οι έκτακτες (μεταβλητές) αποδοχές το 42,1% των συνολικών αμοιβών των μελών Δ.Σ..

Οι ανωτέρω αναφερόμενες αποδοχές προκύπτουν από την εφαρμογή κριτηρίων ατομικής (κατά περίπτωση) και εταιρικής απόδοσης και συμμορφώνονται με την εγκεκριμένη Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.

**(β) Ετήσια μεταβολή των αποδοχών των μελών του Δ.Σ., της απόδοσης της Εταιρείας και των μέσων αποδοχών των εργαζομένων πλήρους απασχόλησης σε αυτή, εκτός των στελεχών, κατά τα τελευταία πέντε (5) οικονομικά έτη:**

Τα στοιχεία που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση αφορούν την 4<sup>η</sup> εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY περιόδου από 01.01.2022 έως 31.12.2022.

(ποσά σε €)	2022	2021	2020	Δ (%) 2022 - 2021	Δ (%) 2021 - 2020
Συνολικές Αμοιβές μελών Δ.Σ.	1.515.272	1.063.081	1.023.615	42,54%	3,86%
Δείκτης Απόδοσης Εταιρίας (a-EBITDA)	12.817.923	9.651.230	7.234.988	32,81%	33,40%
Μέση αμοιβή εργαζομένων πλήρους απασχόλησης (πλην μελών Δ.Σ. και στελεχών)	55.337	37.188	40.524	48,81%	-8,23%

Στοιχεία του έτους 2019 δεν παρατίθενται, καθώς η πρώτη εταιρική χρήση της Noval Property ήταν υποδωδεκάμηνη και συνεπώς τα στοιχεία είναι μη συγκρίσιμα.

Οι αποδοχές στον ανωτέρω πίνακα αφορούν δεδουλευμένες αμοιβές της χρήσης στην οποία αναφέρονται. Σε αυτό το πλαίσιο, οι Συνολικές Αμοιβές μελών Δ.Σ. του έτους 2020 (όπως παρατίθενται στον πίνακα της παραγράφου (β) ανωτέρω) έχουν αναπροσαρμοστεί σε σχέση με την Έκθεση Αποδοχών του 2020 για σκοπούς συγκρισιμότητας.

Αναφορικά με τη μέση αμοιβή εργαζομένων πλήρους απασχόλησης, αυτή έχει υπολογιστεί ως το σύνολο των μεικτών αποδοχών των εργαζομένων πλήρους απασχόλησης (πλην αμοιβών μελών Δ.Σ. και στελεχών) σε ετήσια βάση δια τον σταθμισμένο μέσο όρο των εργαζομένων πλήρους απασχόλησης (πλην μελών Δ.Σ. και στελεχών) του τρέχοντος έτους. Το νούμερο στον ανωτέρω πίνακα σε σχέση με το έτος 2020, διαφέρει από το νούμερο (€ 71.442,02) που αναφέρεται στην Έκθεση Αποδοχών του 2020, καθώς στον πίνακα ανωτέρω δεν συνυπολογίζονται οι αμοιβές μελών Δ.Σ. και στελεχών.

Η μέση αμοιβή εργαζομένων πλήρους απασχόλησης για το 2021 περιλαμβάνει και δύο (2) υπάλληλους σε καθεστώς πρακτικής άσκησης.

Σε σχέση με τα ποσά στον ανωτέρω πίνακα για το 2022 επισημαίνονται τα ακόλουθα:

- Στις συνολικές αμοιβές μελών Δ.Σ. περιλαμβάνεται έκτακτο ποσό καταβληθέν σε αποχωρόν στέλεχος.



- Η μέση αμοιβή εργαζομένων πλήρους απασχόλησης για το 2022 αντικατοπτρίζει αφενός την αναπροσαρμογή μισθών στο υφιστάμενο ανθρώπινο δυναμικό, αφετέρου την ενίσχυση αυτού με νέους υπαλλήλους με εμπειρία και γνώση στο χώρο στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

**(γ) Αριθμός μετοχών και δικαιωμάτων προαίρεσης για μετοχές που έχουν χορηγηθεί ή προσφερθεί στα μέλη του Δ.Σ. και τις κύριες προϋποθέσεις άσκησης των δικαιωμάτων, συμπεριλαμβανομένων της τιμής και της ημερομηνίας άσκησης, καθώς και οποιαδήποτε μεταβολή:**

*Η Εταιρεία δεν διαθέτει πρόγραμμα διάθεσης μετοχών της και επομένως δεν έχουν χορηγηθεί ή προσφερθεί στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μετοχές ή/και δικαιώματα προαίρεσης για μετοχές.*

**(δ) Ασκηθέντα δικαιώματα προαίρεσης από μέλους των μελών του Δ.Σ. στο πλαίσιο των προγραμμάτων διάθεσης μετοχών της Εταιρείας:**

*Η Εταιρεία δεν διαθέτει πρόγραμμα διάθεσης μετοχών της και επομένως δεν έχουν χορηγηθεί ή προσφερθεί στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μετοχές ή/και δικαιώματα προαίρεσης για μετοχές.*

**(ε) Πληροφορίες για τη χρήση της δυνατότητας ανάκτησης μεταβλητών αποδοχών:**

*Σχετική δυνατότητα προβλέπεται στην Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας, αλλά δεν συνέτρεξε λόγος χρήσης της δυνατότητας ανάκτησης μεταβλητών αποδοχών κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.*

**(στ) Πληροφορίες σχετικά με τυχόν παρεκκλίσεις από την εφαρμογή της πολιτικής αποδοχών, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 7 του άρθρου 110 του Νόμου, με επεξήγηση της εξαιρετικής φύσης των περιστάσεων και την ένδειξη των συγκεκριμένων στοιχείων της πολιτικής αποδοχών της Εταιρείας, έναντι των οποίων σημειώθηκε η παρέκκλιση:**

*Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με την Πολιτική Αποδοχών.*

### 3. Γνωστοποιήσεις – Δημοσιότητα

Κατά την παράγραφο 3 του αρ. 112 του Ν. 4548/2018, η παρούσα Έκθεση υποβάλλεται προς συζήτηση στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση, ως αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης και η ψήφος των μετόχων είναι συμβουλευτική. Κατά την παράγραφο 4 του αρ. 112 του Ν. 4548/2018, η Έκθεση Αποδοχών είναι διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας για περίοδο δέκα (10) ετών μετά τη Γενική Συνέλευση. Η Εταιρεία διαθέτει την Έκθεση Αποδοχών στον διαδικτυακό τόπο της για περίοδο μεγαλύτερη των δέκα (10) ετών, υπό την προϋπόθεση ότι δεν περιλαμβάνει πλέον προσωπικά δεδομένα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του Γενικού Πλαισίου για την Προστασία Δεδομένων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.



**NOVAL** PROPERTY

Μαρούσι, 19 Μαΐου 2023

**Παναγιώτης Καπετανάκος**  
Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

**Γεώργιος Στεργιόπουλος**  
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.