«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

NOVAL PROPERTY

ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 6 / 832 / 30.11.2018 (Αρ. Πρωτ. 4599 / 7.12.2018) & Ε.Κ. 337 / 3.9.2019 (Αρ. Πρωτ. 3162 / 3.9.2019)[1]

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ κατά την 30.06.2024

(βάσει του άρθρου 25 του Ν. 2778 / 1999 και της υπ' αριθμ. 8/259/19.12.2002 απόφασης του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την απόφαση 10/566/26.10.2010 και την απόφαση 5/760/14.07.2016)

(Α) ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

α/α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (σε €)				ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
	Περιγραφή Οικοπέδου & Κτηρίου	Διεύθυνση	Επιφάνεια (σε τ.μ.)		Αξία Κτήσης [3]	Αντικειμενική Αξία [4]	Αξία Αποτίμησης [5]	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων			
			Οικόπεδο [2]	Κτίριο							
1	Τουριστικά	Αγίου Κωνσταντίνου 29, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	136,40	1.111,39	2.412.508,67	2.758.465,21	2.725.178,98	0,4%	Κτήριο Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων - Διαμερισμάτων	ATHENAEUM HOTELING LTD	
2	Γραφείο	Ακτή Μιαούλη 81, Δήμος Πειραιά, Νομός Αττικής	1.099,00	503,18	667.194,45	885.059,00	855.003,09	0,1%	Γραφείο	ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ ΜΟΝ ΙΚΕ, GLOBAL SEAWAYS SA	
3	Κτήριο Γραφείων	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 33, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	4.952,68	4.092,43	8.250.556,43	4.965.379,29	13.538.220,87	1,9%	Κτήριο Γραφείων	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΕ, ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ. Α.Ε. ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΙΔΗΡΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ	
4	Κτήρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα	Εθνικής Αντιστάσεως 57, Κάτω Χαλάνδρι, Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής	4.053,40	6.914,21	8.786.724,93	7.082.343,49	13.822.666,17	2,0%	Κτήρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα	THE NEWTONS LABORATORY AE, ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, CROWN Hellas Can AE Πολλαπλές Μισθώσεις	Στο Δώμα του δευτέρου κτηρίου υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
5	Κατάστημα	Ευήνου 7, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	989,50	283,00	314.256,16	194.779,20	367.543,14	0,1%	Κατάστημα	LG CNS CO	
6	Γραφείο	Λ. Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	5.124,21	83,00	107.505,04	94.122,00	146.766,87	0,0%	Γραφείο	Πολλαπλές Μισθώσεις	
7	Βιομηχανικό Κτήριο	Οδός Ελληνικός Κόσμος 9, Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου, Νομός Αττικής	2.347,00	1.757,91	1.320.065,25	1.776.561,72	1.737.155,30	0,2%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	POWERZ AE	
8	Βιομηχανικό Κτήριο	19ο χλμ Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Περιοχή "Παραλία", Δήμος Αστροπύργου, Νομός Αττικής	12.912,00	4.017,60	2.730.912,34	2.351.024,26	2.828.834,97	0,4%	Βιομηχανικό Κτήριο	Β ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΜΟΝ ΙΚΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΛΩΔΙΑ ΑΕ	
9	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Παρά το 60ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, Οινόφυτα, Νομός Βοιωτίας	22.045,00	10.436,82	2.801.467,60	3.450.505,65	2.893.312,00	0,4%	Βιομηχανικό Συγκρότημα		
10	Κατάστημα	Μιχαλακοπούλου 177, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	222,28	172,12	107.943,65	161.957,95	115.982,71	0,0%	Κατάστημα		
11	Βιομηχανικό Κτήριο	Οδός Μάνου Κατράκη, 5ο χλμ. Ηρακλείου - Φοινικιάς, Νομός Ηρακλείου Κρήτης	35.788,00	9.779,58	1.591.298,03	2.796.835,99	1.966.672,36	0,3%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΑΝΤΙΜΕΤ ΑΕ	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτηρίου (υπεκμίσθωση στην COSMOTE από τον μισθωτή του ακινήτου).
12	Εμπορικό Πάρκο "Mare West"	5ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών, Δήμος Κορίνθου, Νομός Κορινθίας	72.735,43	14.455,19	18.110.176,57	8.006.092,48	20.784.249,33	3,0%	Εμπορικό Πάρκο "Mare West"	ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕΕ, H&M HENNES & MAURITZ AEE, LC WAIKIKI ΜΕΠΕ, Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE στο έδαφος του ακινήτου (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
13	Ξενοδοχείο	Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	2.188,54	23.524,82	35.265.354,10	22.006.875,70	40.238.102,99	5,8%	Ξενοδοχείο "Wyndham Grand Athens"	ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
14	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Π.Ε.Ο. Αθηνών - Χαλκίδος, Περιοχή Δροσιάς, Θέση "Ξηαλιά", Δ.Ε. Ανθηδώνος, Δήμος Χαλκιδέων, Νομός Ευβοίας	132.632,44	20.337,26	5.105.356,27	12.309.809,48	5.694.526,84	0,8%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ), ΣΥΜΕΤΑΛ Α.Ε	
15	Εμπορικό Κέντρο "River West" [6]	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ανταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής	63.380,51	101.306,00	62.276.843,09	29.478.390,48	91.951.135,47	13,2%	Εμπορικό Κέντρο "River West"	ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., LC WAIKIKI ΜΕΠΕ, H&M HENNES & MAURITZ AEE, INTERSPORT ATHLETICS AE, Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτηρίου (εκμισθώνεται στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
16	Εμπορικό Κατάστημα [6]	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής		25.194,12	41.268.806,03	23.742.287,33	58.322.808,98	8,4%	Υπεραγορά ΙΚΕΑ	HOUSEMARKET AE	
17	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Πειραιώς 248-252, Αγρινίου και Θέμιδος, Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου Αττικής, Νομός Αττικής	69.615,94	44.585,80	45.087.325,63	43.333.676,40	45.563.502,74	6,5%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΧΑΛΚΟΥ) Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE και της εταιρείας WIND σε Δώμα του κτηρίου (υπεκμίσθωση στις εν λόγω εταιρείες από μισθωτή του ακινήτου).
18	Βιομηχανικό Κτήριο	7ο χλμ Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών (επί της βοηθητικής οδού αυτής), Καλοχώρι, Δ. Ε. Εχεδώρου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	11.250,00	3.271,01	837.936,38	942.339,20	1.217.596,13	0,2%	Αποθηκευτικοί Χώροι & Γραφείο	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	
19	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Ηρώων Πολυτεχνείου 4, Μαγούλα, Δήμος Ελευσίνας, Νομός Αττικής	37.816,32	15.561,30	6.285.896,24	8.185.595,75	8.231.309,38	1,2%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	COSMOS ALUMINIUM AE	
20	Βιομηχανικό Κτήριο	Οικισμός "Πύλη" Δερβενοχωρίων / Τοπωνύμιο Σκάλα, Τανάγρα, Νομός Βοιωτίας	10.839,80	1.475,41	265.573,79	239.851,04	197.973,20	0,0%	Βιομηχανικό Κτήριο		
21	Βιομηχανικό Κτήριο	Παράδρομος Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών, Περιοχή Καλοχωρίου, Δ.Ε. Εχεδώρου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	13.070,84	4.141,27	1.161.873,66	1.287.354,59	1.772.752,03	0,3%	Βιομηχανικό Κτήριο	COSMOS ALUMINIUM AE, ΒΙΟΜΑΛ ΑΕ	
22	Βιομηχανικό Κτήριο	Λεωφ. ΝΑΤΟ, Ασπρόπυργος, Νομός Αττικής	15.627,20	3.792,20	1.871.428,71	2.110.636,49	2.874.899,16	0,4%	Βιομηχανικό Κτήριο	ΑΝΑΜΕΤ ΑΕ	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτηρίου (εκμισθώνεται στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
23	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Κτηματική περιοχή Αγ. Αθανασίου, Νομός Θεσσαλονίκης	78.775,42	37.521,33	6.449.976,01	9.197.205,77	6.332.510,44	0,9%	Βιομηχανικό Συγκρότημα	MYTHERM I.K.E	
24	Κτήριο Γραφείων	53, Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Σόφια, Βουλγαρία	3.062,80	7.337,00	5.877.345,72	5.866.854,81	6.830.653,69	1,0%	Κτήριο Γραφείων	Hallo Diagnostics Bulgaria, Swift Technological Services, Sixt (Tourist Service Rent a Car SA), Πολλαπλές Μισθώσεις	
25	Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων	Αποστολοπούλου 26 (& Αδριανείου), Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής	3.263,83	10.144,48	8.488.427,87	8.008.738,68	13.043.851,90	1,9%	Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων	BP ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ, ALBERTA SHIPMANAGEMENT LTD, ANSYS HELLAS M.A.E, Πολλαπλές Μισθώσεις	
26	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Κιλκίς (1), επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς	52.073,41	20.160,19	3.102.650,50	5.656.458,80	3.533.513,58	0,5%	Βιομηχανικό Συγκρότημα	ΣΙΔΕΝΟΡ Α.Ε., ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία	
27	Βιομηχανικό Κτήριο	Κιλκίς (2), επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς	11.452,00	1.500,00	186.217,86	360.176,97	195.631,35	0,0%	Βιομηχανικό Κτήριο		
28	Τουριστικές Κατοικίες [7]	Δ.Ε Λειβαθούς, Νομός Κεφαλληνίας	6.824,04	1.468,95	1.878.466,14	722.426,61	1.992.100,90	0,3%	Τουριστικές Κατοικίες	ΙΔΙΩΤΗΣ	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του ακινήτου και λοιπός εξοπλισμός σε υπόγειο του ακινήτου (εκμισθώνεται στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
29	Γραφεία [7]	Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 (πρώην 29) & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νομός Αττικής	621,70	1.679,29	2.473.554,41	1.233.454,99	3.597.178,78	0,5%	Γραφεία	ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ, THE GRID	Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως κεντρικά γραφεία αυτής. Το εν λόγω ακίνητο έχει περιέλθει στη NOVAL PROPERTY μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την "ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES" την 12.6.2018, διάρκειας 15 ετών.
30	Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων [6]	Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	4.702,39	39.664,85	56.904.918,36	43.429.447,07	93.451.852,84	13,4%	Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων	ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, NET COMPANY-INTRASOFT, ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΟΥΤΑΛΙΔΗ, Πολλαπλές Μισθώσεις	
31	Οικιστικά	Ξενίας 17 και Δ. Γούναρη, Κηφισιά, Δήμος Κηφισιάς, Νομός Αττικής	839,79	422,75	1.336.450,01	1.018.744,73	1.567.194,12	0,2%	Κατοικία	ΔΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΓΚΡΟΥΠ ΜΟΝ Α.Ε	
32	Εμπορικά [7]	Προόδου 1-3-5, Δήμος Αιγάλεω (πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη), Νομός Αττικής	20.117,67	22.489,58	21.598.368,57	13.728.758,14	19.231.065,35	2,8%	Κτήριο Καταστημάτων Big Box	ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΕΛΛΑΣ ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΕΙΔΗ ΕΠΕ, DIXONS SOUTH-EAST EUROPE AEBE, ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΥΠΕΡ ΜΑΡΚΕΤ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΙΔΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Πολλαπλές Μισθώσεις	Για το εν λόγω ακίνητο έχει συναφθεί σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης με την «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελετών και Επενδύσεων» την 27.4.2017 διάρκειας σαράντα (40) ετών.
33	Εμπορικά	Χαϊδαρίου 2, Ο.Τ. 108, Δήμος Πειραιά, Π.Ε. Πειραιώς, Περιφέρεια Αττικής	1.090,67	1.903,95	1.286.271,48	1.971.047,88	1.320.136,41	0,2%	Κατάστημα	Γιαννόπουλος - Αγγελόπουλος ΑΕ	
34	Εμπορικά	Τζωρτζ 20 -22, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	201,50	156,80	210.586,20	243.594,80	211.905,72	0,0%	Εμπορικά		
35	Οικιστικά [7]	Αναγνωστοπούλου 48, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	461,42	25,00	29.000,00	8.367,19	30.034,29	0,0%	Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης		Η NOVAL PROPERTY έχει το 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου.
36	Οικιστικά	Νοταρά 51 - 53, Εξάρχεια, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	381,78	642,04	1.338.274,34	885.598,68	1.339.471,47	0,2%	Οικιστικά		
37	Οικιστικά [7]	Αναγνωστοπούλου 59, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	561,75	310,12	815.417,51	466.754,76	871.989,17	0,1%	Κατοικία		Η NOVAL PROPERTY έχει το 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου.
38	Οικιστικά	Αγίας Τριάδας, Δήμος Σπετσών, Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής	771,90	435,09	1.396.121,84	335.955,77	1.362.685,14	0,2%	Κατοικία		
39	Αποθηκευτικοί χώροι	Παναγιώτη Καρατζά 4, Δήμος Θεσσαλονίκης	474,45	560,12	46.512,89	154.861,98	69.071,33	0,0%	Αποθηκευτικοί χώροι		
40	Βιομηχανικό Κτήριο	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 43, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	1.543,13	945,32	1.626.394,93	1.283.048,15	1.644.005,24	0,2%	Εργαστήριο Χαμηλής Όχλησης	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ)	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE στο κτήριο (εκμισθώνεται στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
41	Βιομηχανικό Κτήριο	Π.Ε.Ο.Α.Θ., Δήμος Μάνδρας - Ειδυλλίας, Περιφέρεια Αττικής	25.528,37	9.814,17	10.463.995,53	5.424.144,37	8.776.634,12	1,3%	Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής	SEAGULL SA	ΚΑ&Δ / Logistics Centre

«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
NOVAL PROPERTY
ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 6 / 832 / 30.11.2018 (Αρ. Πρωτ. 4599 / 7.12.2018) & Ε.Κ. 337 / 3.9.2019 (Αρ. Πρωτ. 3162 / 3.9.2019)[1]
ΕΔΡΑ: Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών, 11527 Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ κατά την 30.06.2024
(βάσει του άρθρου 25 του Ν. 2778 / 1999 και της υπ' αριθμ. 8/259/19.12.2002 απόφασης του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την απόφαση 10/566/26.10.2010 και την απόφαση 5/760/14.07.2016)

NOVAL PROPERTY

	Ημιτελή - Εργασίες σε Εξέλιξη										
42	Οικιστικά	Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας Δήμου Γορτυνίας, Νομός Αρκαδίας	8.195,63	429,95	507.933,90	59.281,29	547.939,02	0,1%	Υπό ανάπτυξη		
43	Οικιστικά	Αρδηττού 40-42 και Μάρκου Μουσούρου 2-6 και Κοσμά Μπαλάνου 1, Μετς, Αθήνα, Νομός Αττικής	839,95	4.258,36	13.762.089,85	8.297.910,75	14.445.184,34	2,1%	Υπό ανάπτυξη		Βρίσκονται σε εξέλιξη εργασίες ανακαίνισης και αποπεράτωσης του υφιστάμενου κτηρίου.
44	Κτήριο Γραφείων	Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	10.164,29	4.730,96	27.874.453,62	20.334.662,98	38.859.724,56	5,6%	Κτήριο Γραφείων	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Βρίσκονται σε εξέλιξη εργασίες ανέγερσης νέου κτηρίου γραφείων πλησίον του υφιστάμενου.
45	Γραφεία	Λ.Κηφισίας 199, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	2.074,11	6.678,72	14.023.340,09	8.054.951,24	16.825.236,99	2,4%	Γραφεία		
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		**752.848,49**	**470.074,64**	**428.303.770,65**	**314.902.389,11**	**553.925.763,46**	**79,3%**			
	Γήπεδα / Οικόπεδα										
46	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)	Θέση "Καλαμάκι", Σουσάκι, Τοπικό Διαμέρισμα Ισθμίας, Δήμος Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων, Νομός Κορινθίας	112.575,91	942,65	2.069.035,69	8.960.502,78	1.920.321,00	0,3%	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)		
47	Γηπεδική Έκταση	Θέση "Πουρνιάς", Δ.Ε. Αγίας Μαρίνας, Δήμος Στυλίδας, Νομός Φθιώτιδας	208.463,81	0,00	859.769,83	3.056.357,91	930.908,44	0,1%	Γηπεδική Έκταση		
48	Οικόπεδα	Π.Ε.Ο. Λαμίας - Στυλίδας, Δήμος Στυλίδας, Νομός Φθιώτιδας	3.544,40	0,00	219.033,00	162.956,37	186.373,20	0,0%	Οικόπεδα		
49	Γηπεδική Έκταση	Θέση Πουρνερί, Δήμος Κορινθίων, Νομός Κορινθίας	21.974,38	0,00	236.760,01	1.286.721,18	551.216,55	0,1%	Γηπεδική Έκταση		
50	Οικόπεδα	Οικισμός "Ασποί", Δήμος Σκύρου, Π.Ε. Εύβοιας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	31.602,03	0,00	1.655.025,31	2.281.797,53	1.740.795,91	0,2%	Οικόπεδα		
51	Οικόπεδα	Ξενίας 60, θέση "Κοκκιναράς", Δήμος Κηφισιάς, Νομός Αττικής	3.444,86	0,00	786.597,85	1.524.035,35	781.898,90	0,1%	Οικόπεδα		Υφίσταται προσύμφωνο αγοραπωλησίας με ημερομηνία 09.12.2022, η διάρκεια του οποίου παρατάθηκε με την 28.07.2023 πράξη έως 30.09.2024.
52	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας (21.404,84τμ)	21.404,84	0,00	636.941,37	751.243,54	627.104,92	0,1%	Αγροτεμάχια		
53	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας (5.373.,61τμ)	5.373,61	0,00	144.158,31	72.542,41	157.432,49	0,0%	Αγροτεμάχια		
54	Οικόπεδα	Αγίας Τριάδας, Ο.Τ. 125, Δήμος Σπετσών, Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής	260,11	0,00	294.237,92	122.158,72	329.186,19	0,0%	Οικόπεδα		
55	Αγροτεμάχιο	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας (4.808,25τμ)	4.808,25	0,00	151.277,97	120.821,94	140.868,94	0,0%	Αγροτεμάχια		
56	Αγροτεμάχιο	Αγ. Αικατερίνη, Δήμος Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας, Περιφέρεια Ιονίων Νήσων	245.511,34	0,00	4.240.313,41	8.701.412,90	7.722.989,20	1,1%	Οικόπεδα		
57	Οικόπεδο	Λεωφ. ΝΑΤΟ, περιοχή "Μαγούλα", Δήμος Ελευσίνας, Περιφέρεια Αττικής	28.373,12	18,00	3.070.614,21	1.199.828,63	3.509.958,28	0,5%	Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων	AUTOMOTIVE LOGISTICS AE	
58	Οικόπεδα	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκκλησιάς, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	1.093,97	0,00	1.020.938,94	683.171,30	1.271.362,14	0,2%	Οικόπεδα	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΕ	
59	Οικόπεδα	Χειμάρρας 16 & Υμηττού, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	378,22	0,00	432.251,00	230.820,10	437.628,62	0,1%	Οικόπεδα		
	ΣΥΝΟΛΟ ΓΗΠΕΔΩΝ		**688.808,85**	**960,65**	**15.816.954,82**	**29.154.370,66**	**20.308.044,78**	**2,9%**			
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ & ΓΗΠΕΔΑ		**1.441.657,34**	**471.035,29**	**444.120.725,47**	**344.056.759,77**	**574.233.808,24**	**82,3%**			

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

α/α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (σε €)						ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
	Περιγραφή Οικοπέδου, Κτηρίου και επωνυμία συμμετοχής	**Διεύθυνση**	**Επιφάνεια (σε τ.μ.)**		**Αξία Κτήσης Συμμετοχής**	**Αντικειμενική Αξία [4]**	**Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 30.06.2024 [5]**	**% επί του Συνόλου των Επενδύσεων**			
			Οικόπεδο [3]	**Κτίριο**							
1	Οικόπεδο, "THE GRID AE" [8]	Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Θέση "Σωρός", Μαρούσι, Νομός Αττικής	16.119,28	0,00	11.675.000,00	12.589.051,67	25.940.356,31	3,7%	Υπό ανάπτυξη		Η Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π. κατείχε την 30.06.2024 το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "THE GRID AE, η οποία έχει την πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου οδού Χειμάρας 10-12, Μαρούσι, συνολικής εύλογης αξίας € 93.288.803,55, βάσει εκτίμησης από την εταιρεία "Π. ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε." με αντικειμενική αξία 25.178.103,33.
	ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ		**16.119,28**	**0,00**	**11.675.000,00**	**12.589.051,67**	**25.940.356,31**	**3,7%**			
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ (i)		**1.457.776,62**	**471.035,29**	**455.795.725,47**	**356.645.811,44**	**600.174.164,55**	**85,97%**			

(Γ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

α/α	Είδος Καταθέσεων						Υπόλοιπο (σε €)	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων
1	Μετρητά						4.989,23	0,0%
2	Καταθέσεις Όψεως [9]						10.161.104,75	1,5%
3	Καταθέσεις Προθεσμίας [9]						85.700.000,00	12,3%
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ (ii)						**95.866.093,98**	**13,7%**

(Δ) ΜΕΣΑ ΧΡΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

α/α	Είδος Μέσων Χρηματαγοράς			Αξία Κτήσης		Αξία Αποτίμησης (30.06.2024)	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων
1	Συμφωνία Ανταλλαγής Επιτοκίων (Interest Rate Swap) [10]			0,00		2.068.733,86	0,3%
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ (iii)			**0,00**		**2.068.733,86**	**0,3%**

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (i + ii + iii)	**698.108.992,39**	**100,0%**

(Ε) ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ — **Μη ελεγμένο**

α/α	Είδος						Υπόλοιπο (σε €)
1	Απαιτήσεις						8.767.391,04
2	Δάνεια σε κοινοπραξίες						9.158.191,03
3	Υποχρεώσεις						223.476.916,98

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (σε €)

	Μη ελεγμένο
Σύνολο Ενεργητικού (βάσει ΔΠΧΑ)	728.268.606,04
Αξία Αποτίμησης Ακινήτων με βάση το Ν. 2778 / 1999	574.233.808,24
% Αποτιμήσεων Ακινήτων επί του Ενεργητικού	78,85%
Αξία Αποτίμησης Συμμετοχών με βάση το Ν. 2778 / 1999	25.940.356,31
% Συμμετοχών επί του Ενεργητικού	3,56%
Αξία Αποτίμησης Κινητών Αξιών με βάση το Ν. 2778 / 1999	2.068.733,86
% Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού	0,28%
Σύνολο Διαθεσίμων [9]	95.866.093,98
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού [9]	13,16%
Σύνολο Απαιτήσεων και δανείων σε κοινοπραξίες	17.925.582,07
% Απαιτήσεων και δανείων σε κοινοπραξίες	2,46%

«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

NOVAL PROPERTY

ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 6 / 832 / 30.11.2018 (Αρ. Πρωτ. 4599 / 7.12.2018) & Ε.Κ. 337 / 3.9.2019 (Αρ. Πρωτ. 3162 / 3.9.2019)[1]

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ κατά την 30.06.2024

(βάσει του άρθρου 25 του Ν. 2778 / 1999 και της υπ' αριθμ. 8/259/19.12.2002 απόφασης του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την απόφαση 10/566/26.10.2010 και την απόφαση 5/760/14.07.2016)

Σημειώσεις:

1. Μετά την από 30.11.2018 [Ε.Κ. 6 / 832 / 30.11.2018 - (Αρ. Πρωτ. 4599 / 7.12.2018)] απόφαση της Ε.Κ. με την οποία δόθηκε άδεια λειτουργίας ως ΑΕΕΑΠ στην υπό σύσταση (τότε) NOVAL PROPERTY, προέκυψε ανάγκη επικαιροποίησης των οικονομικών στοιχείων των εταιρειών που συμμετείχαν (είτε μέσω συγχώνευσης, είτε μέσω εισφοράς σε είδος) στον εταιρικό μετασχηματισμό για τη σύσταση της NOVAL PROPERTY, λόγω παρέλευσης χρονικού διαστήματος άνω των έξι (6) μηνών από τις αρχικές αποτιμήσεις. Συνεπεία της επικαιροποίησης αυτής, ακολούθησε έγκριση τροποποίησης από την Ε.Κ. [Ε.Κ. 337 / 3.9.2019 - (Αρ. Πρωτ. 3162 / 3.9.2019)] αναφορικά με το νέο ποσό του Μετοχικού Κεφαλαίου της υπό σύσταση NOVAL PROPERTY.

2. Στη στήλη Επιφάνεια Οικοπέδου αναγράφεται πάντα το σύνολο της επιφάνειας του εκάστοτε οικοπέδου, ακόμα και όταν πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες [ακίνητα με α/α 2, 5, 6, 10, 15, 16, 34, 35, 37 και 39] ή συμμετοχή [(Β) 1)].

3. Η στήλη Αξία Κτήσης αναφέρεται στην αξία με την οποία τα ακίνητα ή η συμμετοχή αποκτήθηκαν από τη NOVAL PROPERTY. Στην περίπτωση που αυτά αποκτήθηκαν είτε μέσω συγχώνευσης δια απορρόφησης, είτε μέσω εισφοράς εις είδος, το ποσό που αναφέρεται στη στήλη αυτή αφορά την αξία εκάστου ακινήτου, όπως αυτή η αξία είχε αποτιμηθεί την ημερομηνία αναφοράς εκάστου μετασχηματισμού (απορρόφησης ή εισφοράς εις είδος), βάσει των σχετικών εκθέσεων εκτίμησης από τους εκάστοτε ανεξάρτητους εκτιμητές και για τους σκοπούς του εκάστοτε μετασχηματισμού, πλέον των κεφαλαιουχικών δαπανών που έγιναν στη συνέχεια. Ειδικά για τα ακίνητα με α/α 15 και 16, εντός του 2020 έλαβε χώρα πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και βάσει αυτής της πράξης στην Κατάσταση Επενδύσεων παρουσιάζονται έκτοτε ως δύο διακριτά ακίνητα. Για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω αγοραπωλησίας, η αξία κτήσης αναφέρεται στο τίμημα του εκάστοτε συμβολαίου. Για τις συμμετοχές αναφέρεται στο κόστος κτήσης της εκάστοτε συμμετοχής.

4. Η στήλη Αντικειμενική Αξία προσδιορίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών με 30.06.2024, πλην των ακινήτων με α/α 24 (ακίνητο στη Σόφια, Βουλγαρία) και 29 (χρηματοδοτική μίσθωση). Για το ακίνητο στη Σόφια της Βουλγαρίας με α/α 24 χρησιμοποιήθηκε ως αντικειμενική αξία η αξία εισφοράς του ακινήτου. Για το ακίνητο της χρηματοδοτικής μίσθωσης (α/α 29), υπολογίστηκε κατ' εκτίμηση η αντικειμενική αξία με 30.06.2024 αποκλειστικά για σκοπούς απεικόνισης στην Κατάσταση Επενδύσεων.

5. Η στήλη Αξία Αποτίμησης αναφέρεται στην εύλογη αξία των ακινήτων με κρίσιμη ημερομηνία 30.06.2024, ως αυτές προσδιορίσθηκαν από Ανεξάρτητους Εκτιμητές (ΑΞΙΕΣ Α.Ε.-μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE, Geoaxis Property & Valuation Services και Δανός Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778 / 1999. Στην περίπτωση των συμμετοχών αναφέρεται στην αξία αυτών, όπως η αξία αυτή υπολογίστηκε στις 30.06.2024.

6. Την 30.06.2024, όλα τα ακίνητα της NOVAL PROPERTY είναι ελεύθερα βαρών, πλην των ακόλουθων, τα οποία φέρουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους έως € 127,2 εκατ.:
- ακίνητο με α/α 15 "Εμπορικό Κέντρο "River West" - Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ανταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής " και ακίνητο με α/α 16 "Εμπορικό Κατάστημα (ΙΚΕΑ) - Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ανταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής", τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος υπέρ ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ συνολικού ποσού έως € 82.800.000, και
- ακίνητο με α/α 30 "Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων - Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής", το οποίο φέρει εμπράγματα βάρη υπέρ ALPHA BANK συνολικού ποσού έως € 44.400.000.

7. Την 30.06.2024, όλα τα ακίνητα ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Εταιρεία, πλην των ακόλουθων:
- ακίνητο με α/α 28 "Δ.Ε. Λειβαθούς, Κεφαλονιά", αναφορικά με το οποίο τα δύο οικόπεδα επιφανείας 2.894,42 τ.μ. και 1.573,002 τ.μ. αντιστοίχως, μετά των επ'αυτών κατοικιών, ανήκουν κατά ποσοστό 100% στη NOVAL PROPERTY, ενώ το τρίτο οικόπεδο επιφανείας 2.356,62 τ.μ., μετά των επ'αυτού κατοικιών, ανήκει κατά ποσοστό 95% στην Εταιρεία,
- ακίνητο με α/α 29 "Γραφεία - Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41", το οποίο έχει περιέλθει στη NOVAL PROPERTY μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την "ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES" την 12.6.2018, διάρκειας 15 ετών, μετά την λήξη της οποίας το ακίνητο προβλέπεται να περιέλθει στην Εταιρεία έναντι τιμήματος €10,
- ακίνητο με α/α 32 " Εμπορικά - Προόδου 1-3-5", σε σχέση με το οποίο έχει συναφθεί σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης με την «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελετών και Επενδύσεων» την 27.4.2017 διάρκειας σαράντα (40) ετών,
- ακίνητο με α/α 35 "Οικιστικά - Αναγνωστοπούλου 48, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής", επί του οποίου η NOVAL PROPERTY έχει εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία κατά 50%, και
- ακίνητο με α/α 37 "Οικιστικά - Αναγνωστοπούλου 59, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής", επί του οποίου η NOVAL PROPERTY έχει εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία κατά 50%.

8. Αφορά συμμετοχή της NOVAL PROPERTY κατά 50% σε εταιρεία της περίπτωσης στ) της παραγράφου 3. του άρθρου 22 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Όλα τα σχετικά μεγέθη (πλην της επιφάνειας του οικοπέδου, η οποία αποτυπώνεται στο σύνολό της) αποτυπώνουν την αναλογία συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στην εν λόγω εταιρεία. Επιπλέον, επί του συγκεκριμένου ακινήτου υφίστανται στις 30.06.2024 δύο εμπράγματα βάρη υπέρ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, και συγκεκριμένα, α) προσημείωση υποθήκης Α' τάξης έως ποσού € 104,16 εκατ. (100%) στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω Ομολογιακού Δανείου (Ο/Δ) με ημερομηνία υπογραφής 16.11.2021 και β) προσημείωση υποθήκης Β' τάξης ως ποσού € 152,39 εκατ. (100%) στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω Ο/Δ με ημερομηνία υπογραφής 08.09.2023. Σημειώνεται ότι το από 16.11.2021 Ο/Δ αναχρηματοδοτήθηκε μέσω του από 08.09.2023 Ο/Δ, γεγονός το οποίο θα οδηγήσει στην εξάλειψη της πρώτης προσημείωσης και στην αυτόματη μετατροπή της δεύτερης προσημείωσης σε Α' τάξης. Η συγκεκριμένη συμμετοχή έχει επιμετρηθεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

9. Τα διαθέσιμα της NOVAL PROPERTY είναι αυξημένα στις 30.06.2024 λόγω, αφενός, της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολογιακούς Δανείου της Εταιρείας, αφετέρου, λόγω της πρωτογενούς Εισαγωγής στο Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ) του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας μέσω Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ) με Δημόσια Προσφορά (ΔΠ). Ειδικότερα, στις 6.12.2021, η NOVAL PROPERTY εξέδωσε Πράσινο Ομολογιακό Δάνειο συνολικού ποσού Ευρώ 120 εκατ., το οποίο από την 7.12.2021 έχει εισαχθεί και διαπραγματεύεται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. (το «Πράσινο Ομόλογο»). Δεδομένου ότι τα καθαρά έσοδα του Πράσινου Ομολόγου θα χρησιμοποιηθούν -μεταξύ άλλων- για τη χρηματοδότηση «πράσινων» επενδύσεων, τα διαθέσιμα της NOVAL PROPERTY αναμένεται να μειώνονται σταδιακά μέχρι την ολοσχερή χρήση των εσόδων του Πράσινου Ομολογιακού Δανείου, το αργότερο έως τις 31.12.2025, κατά τα προβλεπόμενα στο από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο και την αντίστοιχη ενότητα του οικείου Προγράμματος. Στις 31.05.2024, έληξε η περίοδος διάθεσης 17.388.025 μετοχών της Εταιρείας με ΔΠ, μέσω της οποίας αντλήθηκαν κεφάλαια ύψους € 48,34 εκατ., πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης. Στις 05.06.2024, έλαβε χώρα η έναρξη διαπραγμάτευσης του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στο ΧΑ..Με 30.06.2024, τα διαθέσιμα της NOVAL PROPERTY αποτυπώνουν τις εν λόγω εισροές κεφαλαίων.

10. Αφορά Συμφωνία Ανταλλαγής Επιτοκίων με την ALPHA BANK, στο πλαίσιο Ομολογιακού Δανείου του Ν. 3156 / 2003, αρχικού ποσού € 23 εκατ. με την ίδια τράπεζα.

11. Σημείο αναφοράς για τον υπολογισμό της εν λόγω υπεραξίας είναι η Αξία Κτήσης, όπως αυτή υπολογίζεται σύμφωνα με τη Σημείωση 3. ανωτέρω και όπως αυτή στη συνέχεια διαμορφώνεται μέχρι τις 30.06.2024.

12. Η αξία Αποτίμησης 30.06.2024 αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων ή συμμετοχών, όπως αυτές προσδιορίστηκαν κατά την ανωτέρω κρίσιμη ημερομηνία, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Επαγγελματικά Πρότυπα Αποτίμησης RICS σύμφωνα με το αρ. 25 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές. Λόγω της ανόδου των επιτοκίων και της μεταγενέστερης σταθεροποίησης αυτης και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις, την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας και την αυξημένη μεταβλητότητα, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από τη NOVAL PROPERTY.

13. Οι αξίες απεικονίζονται σε ευρώ (€).

ΑΘΗΝΑ, 29 Αυγούστου 2024

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**	**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΠΕΤΑΝΑΚΟΣ **Α.Δ.Τ. ΑΟ 552181**	**ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΝΑΓΗ** **Α.Δ.Τ. 0000788409**	**ΜΑΡΙΑ ΤΖΑΒΑ** **Α.Δ.Τ. Χ 067438**

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της
Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η Εταιρεία), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων που έχει συνταχθεί για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεών της που απορρέουν από τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999 και τις απαιτήσεις της υπ' αριθμ 8/259/19.12.2002 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»).

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιουδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επιπλέον η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση που συντάσσει η Εταιρεία για τη εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Επισκόπησης.

Ευθύνες της Διοίκησης
Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτον Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του Ελεγκτή
Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας
Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διαδικασίες και Ευρήματα
Επί του υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας, στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 27 Αυγούστου 2024.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν
1. Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024 είναι σύμφωνες με όσα ορίζονται στο άρθρο 25 του Ν.2778/ 1999, όπως ισχύει και στην απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.

2. Να εξεταστεί κατά πόσο οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2024.

3. Να εξεταστεί κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Εκτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2024.

4. Να εξεταστεί κατά πόσο η εύλογη αξία των Συμμετοχών, που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 30.06.2024» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει απο την καθαρή θέση της εταιρείας στην οποία η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτή παρουσιάζεται στα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024, και για τον προσδιορισμό της καθαρής θέσης της εταιρείας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία του ακινήτου της, όπως αυτή έχει προκύψει από την Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2024.

5. Να εξεταστεί κατά πόσο η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα απο εμάς τηρούμενα λογιστικά και υποστηρικτικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024.

6. Να εξεταστεί ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024.

7. Να επαληθευτεί η ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα
1. Το περιεχόμενο της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024 είναι σύμφωνο με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.

2. Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2024.

3. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων, που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Εκτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2024.

4. Η εύλογη αξία των Συμμετοχών, που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 30.06.2024» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την καθαρή θέση της εταιρείας στην οποία η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία του ακινήτου της, όπως αυτή έχει προκύψει από την Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2024.

5. Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αναφέρεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα απο εμάς τηρούμενα λογιστικά και υποστηρικτικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024.

6. Τα Χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα ανέλεγκτα απο εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024.

7. Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων.

Αθήνα, 29 Αυγούστου 2024
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 270, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113