

«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) ΕΔΡΑ: Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών, 11527 Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ κατά την 31.12.2024 (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 Οικόπεδου & Κτηρίου	Διεύθυνση	Επιφάνεια (σε τ.μ.)		Αξία Κτήσης <sup>3</sup>	Αντικειμενική Αξία <sup>4</sup>	Αξία Αποτίμησης <sup>5</sup>				
			Οικόπεδο <sup>2</sup>	Κτήριο							
1	Τουριστικά	Άγιου Κωνσταντίνου 29, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	136,40	1.111,39	2.412.508,67	2.462.015,38	2.808.494,90	0,4%	Κτήριο Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Διαμερισμάτων - Διαμερισμάτων	ΑΘΗΝΑΕUM HOTELING LTD	
2	Γραφείο	Ακτή Μισούλη 81, Δήμος Πειραιά, Νομός Αττικής	1.099,00	503,18	667.194,45	885.059,00	900.242,70	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	13.952.815,08	2,0%	Κτήριο Γραφείων	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ, ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΕ, ΠΡ.Α.Κ.Σ.Υ. Σ. Α.Ε. ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ 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	9.267.718,60	6.842.057,61	14.395.655,64	2,0%	Κτήρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα	ΤΗ ΝΕΥΤΟΝΣ LABORATORY ΑΕ, ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, CROWN Hellas Can ΑΕ, 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	Ευήλου 7, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	989,50	283,00	314.256,16	194.779,20	367.532,85	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	152.124,13	0,0%	Γραφείο	Πολλαπλές Μισθώσεις σε εταιρείες της Βιοχάλκο	
7	Βιομηχανικό Κτήριο	Οδός Ελληνικός Κόσμος 9, Δήμος Μεσσήνου - Ταύρου, Νομός Αττικής	2.347,00	1.757,91	1.320.065,25	1.776.561,72	1.798.052,51	0,3%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	POWERZ ΑΕ	
8	Βιομηχανικό Κτήριο	19ο χλμ Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Κορινθίου, Περιοχή "Παραδείσι", Δήμος Ασπράγγου, Νομός Αττικής	12.912,00	4.017,60	2.730.912,34	2.351.024,26	2.832.389,54	0,4%	Βιομηχανικό Κτήριο	Β ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΜΟΝ ΙΚΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	
9	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Παρά το 80ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, Οινόφυτα, Νομός Βοιωτίας	22.045,00	10.436,82	2.818.205,60	3.450.505,65	2.893.415,33	0,4%	Βιομηχανικό Συγκρότημα		
10	Κατάστημα	Μιχαλακοπούλου 177, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	222,28	172,12	108.323,65	161.957,95	116.123,54	0,0%	Κατάστημα		
11	Βιομηχανικό Κτήριο	Οδός Μάνου Κατράκη, 5ο χλμ. Ηρακλείου - Φονικής, Νομός Ηρακλείου Κρήτης	35.788,00	9.779,58	1.591.298,03	2.796.835,99	2.016.323,50	0,3%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΑΝΤΙΜΕΤ ΑΕ	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτηρίου (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
12	Εμπορικό Πάρκο "Mare West"	5ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορινθίου - Πατρών, Δήμος Κορινθίου, Νομός Κορινθίας	72.735,43	14.455,19	18.271.774,03	8.006.092,48	20.840.749,03	2,9%	Εμπορικό Πάρκο "Mare West"	ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΡΕΞΕΙΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕΕ, Η&Μ HENNES & MAURITZ ΑΕΕ, LC WAIKIKI ΜΕΠΕ, Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE στο εδαφος του ακινήτου (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
13	Ξενοδοχείο	Αχιλλεύων, Καλυνδιά, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	2.188,54	23.524,82	35.386.074,10	22.006.875,70	43.185.143,85	6,1%	Ξενοδοχείο "Wynham Grand Athens"	ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
14	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Π.Ε.Ο. Αθηνών - Χαλκίδος, Περιοχή Δροσιά, Θέση "Σγολιά", Δ.Ε. Ανθηδώνος, Δήμος Χαλκιδέων, Νομός Ευβοίας	132.632,44	20.337,26	5.107.670,27	12.309.809,48	5.809.554,01	0,8%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΕΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ), ΣΥΜΕΤΑΛ ΑΕ	
15	Εμπορικό Κέντρο "River West"	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αττικής και Προόδου, Δήμος Αγιάλεω Αττικής, Νομός Αττικής	63.380,51	101.306,00	62.869.043,29	29.478.390,48	95.635.041,07	13,4%	Εμπορικό Κέντρο "River West"	ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., LC WAIKIKI ΜΕΠΕ, Η&Μ HENNES & MAURITZ ΑΕΕ, INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ, Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτηρίου (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
16	Εμπορικό Κατάστημα	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, Δήμος Αγιάλεω Αττικής, Νομός Αττικής		25.194,12	41.275.306,03	23.742.287,33	59.036.548,48	8,3%	Υπεραγορά IKEA	HOUSEMARKET ΑΕ	
17	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Πειραιώς 248-252, Αγρινίου και Θεμισδοί, Δήμος Μεσσήνου - Ταύρου Αττικής, Νομός Αττικής	69.615,94	44.585,80	45.225.347,63	43.333.676,40	46.404.927,67	6,5%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ, ΕΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (ΤΟΜΕΑΣ ΧΑΛΚΟΥ) Πολλαπλές Μισθώσεις	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE και της εταιρείας WIND σε Δώμα του κτηρίου (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
18	Βιομηχανικό Κτήριο	7ο χλμ Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών (επί της βοηθητικής οδοί αυτής), Καλογερά, Δ.Ε. Εχεδίου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	11.250,00	3.302,55	1.010.789,29	942.339,20	1.279.007,74	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	6.509.135,72	8.185.595,75	8.374.206,26	1,2%	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι	COSMOS ALUMINIUM ΑΕ	
20	Βιομηχανικό Κτήριο	Οικισμός "Πύλη" Δερβενιοχωρίων / Τσιπουμίου Σκάλα, Τανάγρα, Νομός Βοιωτίας	10.839,80	1.475,41	266.929,79	239.851,04	173.582,50	0,0%	Βιομηχανικό Κτήριο		
21	Βιομηχανικό Κτήριο	Παράδρομος Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών, Περιοχή Καλοχωρίου, Δ.Ε. Εχεδίου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	13.070,84	4.141,27	1.173.332,66	1.287.354,59	1.820.644,29	0,3%	Βιομηχανικό Κτήριο	COSMOS ALUMINIUM ΑΕ, ΒΙΟΜΑΛ ΑΕ	
22	Βιομηχανικό Κτήριο	Λεωφ. NATO, Ασπρόπηγες, Νομός Αττικής	15.627,68	3.785,46	1.872.768,71	2.110.636,49	2.948.909,10	0,4%	Βιομηχανικό Κτήριο	ΑΝΑΜΕΤ ΑΕ	Υπάρχει Σταθμός Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας της εταιρείας COSMOTE σε Δώμα του κτηρίου (εκμίσθωση στην COSMOTE από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου).
23	Βιομηχανικό Συγκρότημα	Κτηριακή περιοχή Αγ. Αθανασίου, Νομός Θεσσαλονίκης	78.775,42	37.521,33	6.471.370,01	9.197.205,77	6.390.531,75	0,9%	Βιομηχανικό Συγκρότημα	MYTHERM I.K.E.	
24	Κτήριο Γραφείων	53, Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Σόφια, Βουλγαρία	3.062,80	7.336,55	5.898.121,48	5.866.854,81	6.929.275,57	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 (& Αδριανού), Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής	3.263,83	10.144,48	8.516.674,37	8.008.738,68	13.736.401,37	1,9%	Κτήρια Γραφείων & Καταστημάτων	ΒΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ, ALBERTA SHIPMANAGEMENT LTD, ANSYS HELLAS Μ.Α.Ε., 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	3.181.067,23	5.656.458,80	3.621.044,89	0,5%	Βιομηχανικό Συγκρότημα	ΣΙΔΕΝΟΡ Α.Ε., ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία	
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	193.012,60	0,0%	Βιομηχανικό Κτήριο		
28	Τουριστικές Κατοικίες	Δ.Ε Λιβαθούς, Νομός Κεφαλληνίας	6.824,04	1.468,95	1.878.466,14	673.716,41	2.023.390,67	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). Τα δύο οικόπεδα επιφάνειας 2.894,42 τ.μ. και 1.573,002 τ.μ. αντιστοίχως, μετά των επί αυτών κατοικιών, ανήκουν κατά ποσοστό 100% στη NOVAL PROPERTY, ενώ το τρίτο οικόπεδο επιφάνειας 2.356,62 τ.μ., μετά των επί αυτού κατοικιών, ανήκει κατά ποσοστό 95% στην Εταιρεία
29	Γραφεία	Ολυμπιακή Τοικλητήρα 41 (πρώην 29) & Κωνίνου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νομός Αττικής	621,70	1.679,29	2.477.919,86	1.233.454,99	3.664.562,41	0,5%	Γραφεία	ΣΤΗΜΜΕΤ ΥΠΕΡΞΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ, THE GRID	Το 80,8% των ωφελιμίων επιφανείων του ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από την 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	Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	4.703,83	39.664,85	57.119.974,46	43.429.447,07	97.288.006,74	13,6%	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	1.669.249,62	0,2%	Κατοικία	ΔΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΓΚΡΟΥΠ ΜΟΝ Α.Ε	
32	Εμπορικά	Προόδου 1-3-5, Δήμος Αγιάλεω (πρώην εγκαταστάσεις Μουζέκη), Νομός Αττικής	20.117,67	22.489,58	22.311.407,60	13.728.758,14	19.536.269,31	2,7%	Κτήριο Καταστημάτων Big Box	ΔΕΚΑΘΛΩΝ ΕΛΛΑΣ ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΕΙΔΗ ΕΠΕ, ΔΙΧΩΝΣ ΣΟΥΤΗ-ΕΑΣΤ ΕΥΡΩΡΕ ΛΕΒΕ, 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. ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ» Ανώνυμη Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελιτών και Επενδύσεων την 27.4.2017 διάρκειας σαράντα (40) ετών.
33	Εμπορικά	Χαϊβαρίου 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	1.337.258,45	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	207.475,46	0,0%	Εμπορικά		
35	Οικιστικά	Αναγνωστοπούλου 48, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	461,42	25,00	29.000,00	8.367,19	34.971,43	0,0%	Υπόγειες Θέσεις Σταθμεύσεως		H NOVAL PROPERTY έχει το 50% εξ αδιαίρετου ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου.
36	Οικιστικά	Νοταρά 51 - 53, Εξάρχεια, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	381,78	642,04	1.389.573,19	885.598,68	1.389.285,55	0,2%	Οικιστικά		
37	Οικιστικά	Αναγνωστοπούλου 59, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	561,75	310,12	815.417,51	466.754,76	877.202,45	0,1%	Κατοικία		H NOVAL PROPERTY έχει το 50% εξ αδιαίρετου ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου.
38	Οικιστικά	Αγίας Τριάδας, Δήμος Σπετσών, Π.Ε. Νήσου, Περιφέρεια Αττικής	771,90	435,09	1.403.621,84	371.256,32	1.369.223,69	0,2%	Κατοικία		
39	Αποθηκευτικοί Χώροι	Παναγιώτη Καρατζά 4, Δήμος Θεσσαλονίκης	474,45	560,12	46.512,89	154.861,98	64.963,19	0,0%	Αποθηκευτικοί Χώροι		
40	Βιομηχανικό Κτήριο	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 43, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	1.543,13	945,32	1.634.644,93	1.283.048,15	1.737.103,34	0,2%	Εργαστήριο Χαμηλής Οχλήσεως	ΕΒΑΛΧΑΛΚΟΡ 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	11.282.795,60	5.424.144,37	9.788.169,76	1,4%	Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής	SEAGULL SA	ΚΑ&Δ / Logistics Centre

«NOVAL PROPERTY 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)<sup>1</sup>  
ΕΔΡΑ: Μισογίων 2-4, Πύργος Αθηνών, 11527 Δήμος Αθηνών, Νομός Αττικής



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ κατά την 31.12.2024

(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)

Ημιετή - Εργασίες σε Εξέλιξη										
42	Οικιστικά	Θέση 'Αστράς' Νυμφαίας Δήμου Γορτυνίας, Νομός Αρκαδίας	8.195,63	429,95	540.194,90	59.281,29	559.000,12	0,1%	Ημιετή	
43	Οικιστικά	Αρδητού 40-42 και Μάρκου Μουσαούρου 2-6 και Κοσμά Μπαλάνου 1, Μετς, Αθήνα, Νομός Αττικής	839,95	4.258,36	18.120.217,04	8.297.910,75	18.895.756,51	2,7%	Μικτή Χρήση	Βρίσκονται σε εξέλιξη εργασίες ανακαίνισης και αποπεράτωσης του υφιστάμενου κτηρίου. Μετά την ολοκλήρωση του έργου η συνολική επιφάνεια του κτηρίου θα είναι 4.258,36 τμ.
44	Κτήριο Γραφείων	Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	10.164,29	25.321,13	38.813.137,78	13.317.014,92	49.360.481,27	6,9%	Κτήριο Γραφείων	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ
45	Γραφεία	Λ.Κηφισίας 199, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	2.074,11	6.678,72	16.386.378,84	8.054.951,24	18.545.041,34	2,6%	Γραφεία	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</b>			<b>752.850,41</b>	<b>490.689,16</b>	<b>449.892.736,96</b>	<b>307.334.595,69</b>	<b>586.959.161,21</b>	<b>82,3%</b>		

Γήπεδα / Οικόπεδα										
46	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)	Θέση "Καλαμών", Σουσάκι, Τοπικό Διαμέρισμα Ισθμίας, Δήμος Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων, Νομός Κορινθίας	112.575,74	942,64	2.069.035,69	8.960.502,78	1.924.889,69	0,3%	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)	
47	Γηπεδική Έκταση	Θέση "Πουρνάρι", Δ.Ε. Αγίας Μαρίας, 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 Πουρνερι, 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 "Ασπας", Δήμος Σκύρου, Π.Ε. Εύβοιας, Περιφέρεια Στερέας Ελλάδας	31.602,03	0,00	1.655.025,31	2.281.797,53	1.761.510,25	0,2%	Οικόπεδα	
51	Οικόπεδα	Ξενία 60, θέση "Κοκκιναράς", Δήμος Κηφισιάς, Νομός Αττικής	3.444,86	0,00	791.664,06	1.524.035,35	784.932,32	0,1%	Οικόπεδα	
52	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερέας Ελλάδας (21.404,84τμ)	21.404,84	0,00	636.941,37	751.243,54	627.847,52	0,1%	Αγροτεμάχια	
53	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερέας Ελλάδας (5.373,61τμ)	5.373,61	0,00	144.158,31	72.542,41	157.618,92	0,0%	Αγροτεμάχια	
54	Οικόπεδα	Αγίας Τριάδος, Ο.Τ. 125, Δήμος Σπετειών, Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής	260,11	0,00	294.286,65	122.158,72	337.990,67	0,0%	Οικόπεδα	
55	Αγροτεμάχια	Αγ. Κωνσταντίνος, θέση "Κάλαμος", Δήμος Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερέας Ελλάδας (4.808,25τμ)	4.808,25	0,00	151.277,97	120.821,94	141.035,76	0,0%	Αγροτεμάχια	
56	Αγροτεμάχια	Αγ. Αικατερίνη, Δήμος Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας, Περιφέρεια Ιονίων Νήσων	245.511,34	0,00	4.240.313,41	8.701.412,90	7.709.056,08	1,1%	Οικόπεδα	
57	Οικόπεδο	Λεωφ. ΝΑΤΟ, περιοχή "Μαγούλα", Δήμος Ελευσίων, Περιφέρεια Αττικής	28.373,12	18,00	3.071.958,21	1.199.828,63	3.678.237,67	0,5%	Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων	AUTOMOTIVE LOGISTICS ΑΕ
58	Οικόπεδα	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκκληριάς, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	1.093,97	0,00	1.020.938,94	683.171,30	1.275.918,91	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	452.480,59	0,1%	Οικόπεδα	
60	Οικόπεδα <sup>7</sup>	Φλοίας 4, Δήμος Αμαρουσίου, Νομός Αττικής	1.071,56	0,00	0,00	780.095,68	170.133,84	0,0%	Οικόπεδα	Το εν λόγω ακίνητο έχει μισθωθεί από την Noval Property Α.Ε.Α.Π. για να χρησιμοποιηθεί ως εγκαταστάσεις χώρου στάθμευσης, ώστε να εξυπηρετήσει τις ανάγκες του ακινήτου Λ. Κηφισίας 199 Μαρούσι
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΓΗΠΕΔΩΝ</b>			<b>689.880,24</b>	<b>960,64</b>	<b>15.823.413,76</b>	<b>29.934.466,34</b>	<b>20.690.150,41</b>	<b>2,9%</b>		
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ &amp; ΓΗΠΕΔΑ</b>			<b>1.442.730,65</b>	<b>491.649,80</b>	<b>465.716.150,72</b>	<b>337.269.062,03</b>	<b>607.649.311,62</b>	<b>85,2%</b>		

(B) ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΜΕ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ)										
α/α ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ										
ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (σε €)										
Περιγραφή Οικόπεδου, Κτηρίου και επισημάνση συμμετοχής	Διεύθυνση	Επιφάνεια (σε τ.μ.)		Αξία Κτήσης Συμμετοχής <sup>3</sup>	Αντικειμενική Αξία <sup>4</sup>	Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 31.12.2024 <sup>5</sup>	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
		Οικόπεδο <sup>2</sup>	Κτήρια							
1	Οικόπεδο, "THE GRID ΑΕ" <sup>6</sup>	Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Θέση "Συρός", Μαρούσι, Νομός Αττικής	16.119,28	61.520,59	11.675.000,00	22.045.568,76	31.062.973,00	4,4%	Υπο-ανάπτυξη	Η Noval Property Α.Ε.Α.Π. κατέχει την 31.12.2024 το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "THE GRID ΑΕ", η οποία έχει την πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου οδού Χειμάρρας 10-12, Μαρούσι, συνολικής εύλογης αξίας €119.948.427,51, βάσει εκτίμησης από την εταιρεία "ΤΙ. ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε." με αντικειμενική αξία 44.091.137,51. Μετά την ολοκλήρωση του έργου η συνολική επιφάνεια του κτηρίου θα είναι 61.520,59 τμ.
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ</b>			<b>16.119,28</b>	<b>61.520,59</b>	<b>11.675.000,00</b>	<b>22.045.568,76</b>	<b>31.062.973,00</b>	<b>4,4%</b>		
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ &amp; ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ (I)</b>			<b>1.458.849,93</b>	<b>553.170,39</b>	<b>477.391.150,72</b>	<b>359.314.630,79</b>	<b>638.712.284,62</b>	<b>89,59%</b>		

(Γ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ						
α/α	Είδος Καταθέσεων				Υπόλοιπο (σε €)	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων
1	Μειρητά				2.287,81	0,0%
2	Καταθέσεις Όψεως <sup>9</sup>				12.503.512,94	1,8%
3	Καταθέσεις Προθεσμίας <sup>9</sup>				60.283.022,00	8,5%
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ (II)</b>					<b>72.788.822,75</b>	<b>10,2%</b>

(Δ) ΜΕΣΑ ΧΡΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ						
α/α	Είδος Μέσων Χρηματαγοράς				Αξία Αποτίμησης (31.12.2024)	% επί του Συνόλου των Επενδύσεων
1	Συμφωνία Ανταλλαγής Επιτοκίων (Interest Rate Swap) <sup>10</sup>				1.458.063,64	0,2%
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ (III)</b>					<b>1.458.063,64</b>	<b>0,2%</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (I + II + III)</b>					<b>712.959.171,02</b>	<b>100,0%</b>

(Ε) ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΣ						
Μη ελεγμένο						
α/α	Είδος				Υπόλοιπο (σε €)	
1	Απατήσεις				10.914.933,00	
2	Δάνεια σε κοινοπραξίες				9.585.507,11	
3	Υποχρεώσεις				214.413.701,54	

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (σε €)			
	31.12.2024 Μη ελεγμένο	31.12.2023 Ελεγμένο	
Σύνολο Ενεργητικού (βάσει ΔΤΧΑ)	746.230.397	670.237.821	
Αξία Αποτίμησης Ακινήτων με βάση το Ν. 2778 / 1999	607.649.312	548.739.972	
% Αποτίμησης Ακινήτων επί του Ενεργητικού	81,43%	81,87%	
Αξία Αποτίμησης Συμμετοχών με βάση το Ν. 2778 / 1999	31.062.973	22.502.442	
% Συμμετοχών επί του Ενεργητικού	4,16%	3,36%	
Αξία Αποτίμησης Κινητών Αξιών με βάση το Ν. 2778 / 1999	1.458.064	1.971.295	
% Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού	0,20%	0,29%	
Σύνολο Διαθεσίμων <sup>9</sup>	72.788.823	74.578.151	
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού <sup>9</sup>	9,75%	11,13%	
Σύνολο Απατήσεων και δανείων σε κοινοπραξίες	20.500.440	10.107.013	
% Απατήσεων και δανείων σε κοινοπραξίες	2,75%	1,51%	

«**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)<sup>1</sup>  
ΕΔΡΑ: Μισογενίων 2-4, Πύργος Αθηνών, 11527 Δήμος Αθηνών, Νομός Αττικής



**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ κατά την 31.12.2024**

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

**Σημειώσεις:**

- 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.
- Στη στήλη Επιφάνεια Οικοπέδου αναγράφεται πάντα το σύνολο της επιφάνειας του εκάστοτε οικοπέδου, ακόμα και όταν πρόκειται για οριζόντιες διοικήσεις (ακίνητα με α/α 2, 5, 6, 10, 15, 16, 34, 35, 37 και 39] ή συμμετοχή [(B) 1]).
- 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.
- Η στήλη Αντικειμενική Αξία προσδιορίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών με 31.12.2024, πλην του ακινήτου με α/α 24 (ακίνητο στη Σόφια, Βουλγαρία) για το οποίο χρησιμοποιήθηκε ως αντικειμενική αξία η αξία εισφοράς του ακινήτου.
- Για τα ακίνητα α/α 32 "Εμπορικά - Προόδου 1-3-5" και α/α 60 "Οικόπεδο - Φλώρια 4" η αντικειμενική τους αξία την 31.12.2024 υπολογίστηκε αποκλειστικά για σκοπούς απεικόνισης στην Κατάσταση Επενδύσεων καθώς βρίσκονται υπο καθεστώς μακροχρόνιας χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Η στήλη Αξία Αποτίμησης αναφέρεται στην εύλογη αξία των ακινήτων με κρίση ημερομηνία 31.12.2024, ως αυτές προσδιορίστηκαν 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 31.12.2024.
- Την 31.12.2024, 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, Αττικής και Προόδου, Δήμος Αγιάλεως Αττικής, Νομός Αττικής" και ακίνητο με α/α 16 "Εμπορικό Κατάστημα (IKEA) - Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αττικής και Προόδου, Δήμος Αγιάλεως 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 "Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων - Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λαυίζης Ρισκούρ και Λασκαριδίου), Αμπελόκηπι, Δήμος Αθηνών, Νομός Αττικής", το οποίο φέρει εμπράγματα βάρη υπέρ ALPHA BANK συνολικού ποσού έως € 44.400.000.
- Την 31.12.2024, όλα τα ακίνητα ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Εταιρεία, πλην των ακόλουθων:
  - ακίνητο με α/α 28 "Δ.Ε. Λεββαδούς, Κεφαλονιά", αναφορικά με το οποίο τα δύο οικόπεδα επιφανείας 2.894,42 τ.μ. και 1.573,002 τ.μ. αντιστοίχως, μετά των επί' αυτών κατοικιών, ανήκουν κατά ποσοστό 100% στη NOVAL PROPERTY, ενώ το τρίτο οικόπεδο επιφανείας 2.356,62 τ.μ., μετά των επί' αυτού κατοικιών, ανήκει κατά ποσοστό 95% στην Εταιρεία,
  - ακίνητο με α/α 29 "Τραφείο - Ολυμπιόννη 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 ημίμιστου €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, Μελιτών και Επενδύσεων» την 27.4.2017 διάρκειας σαράντα (40) ετών,
  - ακίνητο με α/α 35 "Οικιακά - Αναγνωστοπούλου 48, Κολωνάκι, Δήμος Αθηνών, Νομός Αττικής", επί του οποίου η NOVAL PROPERTY έχει εξ' αδιαίρετου ιδιοκτησία κατά 50%, και
  - ακίνητο με α/α 37 "Οικιακά - Αναγνωστοπούλου 59, Κολωνάκι, Δήμος Αθηνών, Νομός Αττικής", επί του οποίου η NOVAL PROPERTY έχει εξ' αδιαίρετου ιδιοκτησία κατά 50%.
  - ακίνητο με α/α 60 " Οικόπεδο - Φλώρια 4", σε σχέση με το οποίο έχει συναφθεί σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης με την «Χαρπιωνίδης Τεχνική Ε.» την 22.11.2024 διάρκειας εννέα (9) ετών,
- Αφορά συμμετοχή της NOVAL PROPERTY κατά 50% σε εταιρεία της περιλήψης σ) της παραγράφου 3. του άρθρου 22 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Όλα τα σχετικά μεγέθη (πλην της επιφάνειας του οικοπέδου, η οποία αποτιμώνται στο σύνολο της) αποτιμώνται την αναλογία συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στην εν λόγω εταιρεία. Επιπλέον, επί του συγκεκριμένου ακινήτου υφίσταται στις 31.12.2024 προσημείωση υποθήκης Α' τάξης υπέρ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ως ποσού € 152,39 εκατ. (100%) στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω Ο/Δ με ημερομηνία υπογραφής 08.09.2023. Η συγκεκριμένη συμμετοχή έχει επιμετρηθεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
- Τα διαθέσιμα της NOVAL PROPERTY στις 31.12.2024 είναι υψηλά, λόγω, αφενός, της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολογιακού 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 Πίλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. (το «Πράσινο Ομολόγιο»). Δεδομένου ότι τα καθαρά έσοδα του Πράσινου Ομολόγου θα χρησιμοποιηθούν -μεταξύ άλλων- για τη χρηματοδότηση «πράσινων» επενδύσεων, τα διαθέσιμα της NOVAL PROPERTY αναμένεται να μειωνούνται 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 στο από 24.11.2021 εγκεκριμένο στο από 24.11.2021 εγκεκριμένο στην Επιτροπή Κεφαλαγιαγούς 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 31.12.2024, τα διαθέσιμα της NOVAL PROPERTY αποτιμώνται τις εν λόγω εισροές κεφαλαίων.
- Αφορά Συμφωνία Αναταλλαγής Επτοκίων με την ALPHA BANK, στο πλαίσιο Ομολογιακού Δανείου του Ν. 3156 / 2003, αρχικού ποσού € 23 εκατ. με την ίδια τρέπεζα.
- Η αξία Αποτίμησης 31.12.2024 αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων ή συμμετοχών, όπως αυτές προσδιορίστηκαν κατά την ανωτέρω κρίση ημερομηνία, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, λόγω της οντότητας των επτοκίων και της μεταγενέστερης σταθεροποίησης αυτών 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 διαφέρουν μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από τη NOVAL PROPERTY.
- Οι αξίες απεικονίζονται σε ευρώ (€).

ΑΘΗΝΑ, 27 Φεβρουαρίου 2025

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
& ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΙΧΑΗΛΗΣ ΠΑΝΑΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΗ 064586

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΝΑΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. 0008788409

ΜΑΡΙΑ ΤΖΑΒΑ  
Α.Δ.Τ. Χ 067438

**Έκθεση Προσημωφνημένων 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 προσημωφνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της**  
Ο σκοπός της έκθεσης μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η Εταιρεία), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαγιαγούς της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων που έχει συνταχθεί για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 Κεφαλαγιαγούς, 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, συνεντός δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσημωφνημένων διαδικασιών έναντι οιαδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διενεμείται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαγιαγούς. Επιπλέον η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάσσει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

**Ευθύνης της Διοίκησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτων Μέρους, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημωφνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθονο Μέρους, έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσημωφνημένες διαδικασίες.

**Ευθύνης του Ελεγκτή**

Διενεργήσαμε τις προσημωφνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσημωφνημένων Διαδικασιών». Με ανάθεση προσημωφνημένων 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 προσημωφνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν, και δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσημωφνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφραζόμαστε 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 επακόλουθες 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 29 Αυγούστου 2024.

**Διαδικασίες που διενεργήθηκαν**

- Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 Κεφαλαγιαγούς, όπως αυτή τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.
- Να εξεταστεί κατά πόσο οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων συμφορούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- 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 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Να εξεταστεί κατά πόσο η εύλογη αξία των Συμμετοχών, που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 31.12.2024» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από 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 χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- 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 από εμάς τηρούμενα λογιστικά και υποστηρικτικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Να εξεταστεί ότι τα νομισματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξανθεί από τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Να επαληθευθεί η ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων.

**Ευρήματα**

- Το περιεχόμενο της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 Κεφαλαγιαγούς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.
- Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφορούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- 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 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Η εύλογη αξία των Συμμετοχών, που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 31.12.2024» 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 31η Δεκεμβρίου 2024.
- 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 από εμάς τηρούμενα λογιστικά και υποστηρικτικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Τα Χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξανθεί από τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων.

Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2025  
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ανδρέας Ριπής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601



ΠΡΑΙΣΓΟΥΓΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,  
Λεωφ. Κηφισίας 65, 15124 Μαρούσι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113