



**Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού
€ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025**

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, τις υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου 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 «NOVAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENΔYΣEΩN SE AKINHTEH ΠEPIOYΣIA» («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 «NOVAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENΔYΣEΩN SE AKINHTEH ΠEPIOYΣIA», 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 € 3,83 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 το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων διατέθηκε από τις 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2025 ως ακολούθως:



A/A	Χρήση Αντιληθέντων Κεφαλαίων (σε εκατ. €)	Σύνολο Αντιληθέντων Κεφαλαίων	Σύνολο Διατεθέντων Κεφαλαίων έως και την 30.06.2025	Τροποποίηση Κατανομής Διατεθέντων* κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Τροποποίηση Διάθεσης Κεφαλαίων** κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Σύνολο Διατεθέντων Κεφαλαίων έως και την 31.12.2025	Αδιάθετα Κεφάλαια έως και την 31.12.2025
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	€ 5,33	€ 5,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 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	€ 11,78	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 11,78	-
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	€ 93,77	(€ 2,58)	(€ 0,48)	€ 8,32	€ 99,03	-
Σύνολο		€ 116,17	€ 110,88	(€ 2,58)	(€ 0,48)	€ 8,32	€ 116,14	-
Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	€ 3,83	€ 3,83	€ 0,00	€ 0,03	€ 0,00	€ 3,86	-
Γενικό Σύνολο		€ 120,00	€ 114,71	(€ 2,58)	(€ 0,45)	€ 8,32	€ 120,00	-
Αδιάθετα Κεφάλαια		€ 120,00	€ 5,29	€ 7,87	€ 8,32	€ 0,00	€ 0,00	-

* Κατόπιν απόφασης της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, δύο ακίνητα αξίας €2,58 εκατ. αφαιρέθηκαν από το Μητρώο, καθώς η προβλεπόμενη ανάπτυξη δεν υλοποιήθηκε και δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια επιλεξιμότητας.

** i) Κόστη αξίας €0,48 εκατ. που είχαν συμπεριληφθεί σε προηγούμενες περιόδους, εξαιρέθηκαν εντός του 2025 κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής και αντικαταστάθηκαν από άλλα βάση κριτηρίων επιλεξιμότητας.

ii) Κόστη αξίας €0,03 εκατ. που είχαν καταχωρηθεί σε προηγούμενες χρήσεις ως χρηματοδότηση επενδύσεων διαπιστώθηκε ότι αφορούσαν δαπάνες έκδοσης και, ως εκ τούτου, απαιτήθηκε η σχετική διόρθωση και αναταξινόμησή τους.

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. διατέθηκε συνολικό ποσό € 11,78 εκατ. μέχρι την 31.12.2022. Συγκεκριμένα, στις 03.10.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (ΟΔ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358



Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., μέσω κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο, το οποίο πιστοποιήθηκε με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 6,13 εκατ. σε σχέση με το ανωτέρω αναφερόμενο ΟΔ και σε € 5,65 εκατ. σε σχέση με την ανωτέρω αναφερόμενη ΣΠΑΑΛ και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους περιόδου λήξης 03.10.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (ii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).06.2022. Δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, κατά € 0,67 εκατ., αυξήθηκε αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.

- 3) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (iii) του ανωτέρω πίνακα το ποσό των € 98,39 εκατ. διατέθηκε μέχρι την 31.12.2025 πλέον της θετικής διαφοράς ποσού € 0,67 εκατ. από τη χρήση α/α Δ.2 (ii) ανωτέρω για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.
- 4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, σε σχέση με το ποσό των € 3,83 εκατ. διατέθηκε το σύνολο αυτού μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως € 3,83 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 € 3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού €3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2025, 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 στις υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.



NOVAL PROPERTY

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο
Διευθύνων
Σύμβουλος &
Εκτελεστικό Μέλος
ΔΣ

Η Δ/ντρια Οικονομικών
Υπηρεσιών

Η Επικεφαλής Λογιστηρίου
και Προετομασίας
Αναφορών

Μελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ511386

Γεώργιος
Κουτσοποδιώτης
ΑΔΤ Α01166719

Ευφροσύνη Διακογιάννη
ΑΔΤ Α02632705

Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ Χ067438

Α.Α. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ



Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της «NOBAL PROPERTΥ ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο («διοίκηση») της εταιρείας «NOBAL PROPERTΥ ANΩΝΥΜΗ 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 «NOBAL PROPERTΥ ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «Εταιρεία») αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της «Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025 της Εταιρείας». Η προαναφερόμενη Έκθεση έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (το «Υποκείμενο Θέμα»). Η ως άνω έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

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 οιαδήποτε 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 και το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ευθύνες της διοίκησης

Η διοίκηση της Εταιρείας ως αναθέτον μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης, και ικανοποιούν τις ανάγκες πληροφόρησης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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 την εκτέλεση 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 διασφάλιση 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 πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας.

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

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

Διενεργηθείσες διαδικασίες και ευρήματα

Με βάση τη σύμβαση ανάθεσης που υπογράφηκε την 21/03/2026 διενεργήσαμε για το Υποκείμενο Θέμα τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω:

	Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	Ευρήματα
1.	Να εξεταστεί εάν το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.	Το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
2.	Να εξεταστεί η συνέπεια του περιεχομένου της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 24.11.2021 καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.	Το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας συμφωνεί με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 24.11.2021 καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.
3.	Να συγκριθούν τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.



		Από τη διενέργεια της εν λόγω προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν προέκυψε κάποια εξαίρεση.
--	--	---

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026



Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λεωφ. Κηφισίας 65

15124 Μαρούσι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής

ΑΜ ΣΟΕΛ 65601