



NOVAL PROPERTY

Επενδυτική Πολιτική

της Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

«NOVAL PROPERTY»

(άρθρα 42 παρ. 2, 52 παρ.1 ν. 5193/2025)

29.07.2026



Αριθμός Έκδοσης	Ημερομηνία Έγκρισης ΔΣ	Περιγραφή Έκδοσης / Αλλαγών
1	29.07.2026	1 ^η Έκδοση



Περιεχόμενα

1	Εισαγωγή	4
2	Σκοπός και Βασικές Αρχές	4
3	Πεδίο Εφαρμογής.....	5
3.1	Επενδύσεις.....	6
3.1.1	Γενικοί όροι, προϋποθέσεις και περιορισμοί επενδύσεων.....	7
3.2	Αποεπένδυση / πώληση επενδύσεων	8
4	Κριτήρια Επενδύσεων	8
5	Παρεκκλίσεις	9
6	Μέτρα για την αποφυγή και διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων	10
7	Κατάρτιση, Διάρκεια Ισχύος, Αναθεώρηση και Έγκριση.....	10



1 Εισαγωγή

Η παρούσα Επενδυτική Πολιτική (εφεξής «Πολιτική») της «NOBAL PROPERTΥ Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής «Εταιρεία») εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 29.07.2026 και καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, ιδίως:

- των άρθρων 42, 46, 52 και 54 του Ν. 5193/2025,
- του Ν. 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών και
- του Ν. 4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης,

όπως ισχύουν.

Η Πολιτική αποσκοπεί στη θέσπιση των βασικών αρχών, στόχων και κριτηρίων που διέπουν την επενδυτική δραστηριότητα της Εταιρείας και καθορίζει το πλαίσιο για τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων, την αξιολόγηση επενδυτικών ευκαιριών, τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου, σε συμμόρφωση με το εφαρμοστέο κανονιστικό πλαίσιο, και την εφαρμογή αρχών βιωσιμότητας. Παράλληλα, περιγράφει το πεδίο εφαρμογής, τους βασικούς άξονες υλοποίησης των επενδύσεων, καθώς και τα αρμόδια εταιρικά όργανα, τα οποία είναι υπεύθυνα για την παρακολούθηση, εφαρμογή και έγκρισης της Πολιτικής, σύμφωνα και με τις προβλέψεις του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

Η Πολιτική στοχεύει στη διατήρηση ενός διαφοροποιημένου χαρτοφυλακίου ακινήτων υψηλής ποιότητας, το οποίο χαρακτηρίζεται από χαμηλή μεταβλητότητα, επαρκή διασπορά και ανθεκτικότητα σε μεταβολές της αγοράς.

Η Εταιρεία επιδιώκει την επίτευξη ανταγωνιστικών αποδόσεων και τη δημιουργία υπεραξίας προς όφελος των μετόχων της, μέσω σταθερών και διατηρήσιμων χρηματοροών και κερδοφορίας, λαμβάνοντας υπόψη το επενδυτικό της προφίλ και το αποδεκτό επίπεδο κινδύνου.

Η Επενδυτική Πολιτική επανεξετάζεται περιοδικά, ετησίως, κατά την διαμόρφωση του πενταετούς επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας και εκτάκτως, αναλόγως της διαπίστωσης ενδείξεων για την αναγκαιότητα επανεξέτασης ή και αναθεώρησής της.

2 Σκοπός και Βασικές Αρχές

Σκοπός της Πολιτικής είναι η δημιουργία μακροχρόνιας προστιθέμενης αξίας για τους μετόχους της Εταιρείας, μέσω της ανάπτυξης και διαχείρισης ενός διαφοροποιημένου και ανθεκτικού έναντι των διακυμάνσεων της αγοράς χαρτοφυλακίου ακινήτων υψηλών προδιαγραφών, το οποίο ανταποκρίνεται στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και της



ορθολογικής διαχείρισης κινδύνου και το οποίο χαρακτηρίζεται από επαρκή διασπορά ως προς τη χρήση, τη γεωγραφική τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά των μισθωτών.

Προς επίτευξη του ανωτέρω σκοπού, η Εταιρεία επιδιώκει ιδίως:

- την διαμόρφωση χαρτοφυλακίου ακινήτων, με επαρκή διασπορά ως προς τη χρήση τη γεωγραφική τοποθεσία των ακινήτων, καθώς και τα χαρακτηριστικά των μισθωτών,
- τη δημιουργία υπεραξίας μέσω ενεργητικής και αποτελεσματικής διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, καθώς και μέσω στοχευμένων / επιλέξιμων νέων επενδύσεων και αναπτύξεων,
- την παραγωγή σταθερών και διατηρήσιμων ταμειακών ροών, με έμφαση στη διασφάλιση ανταγωνιστικών αποδόσεων,
- τη διατήρηση ισορροπίας μεταξύ της επιδιωκόμενης απόδοσης και του αναλαμβανόμενου επενδυτικού κινδύνου, σε συνάρτηση με το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας, και
- την ενσωμάτωση περιβαλλοντικών, κοινωνικών και κριτηρίων εταιρικής διακυβέρνησης σε όλα τα στάδια της επενδυτικής δραστηριότητας, συμπεριλαμβανομένης της απόκτησης, της ανάπτυξης και της διαχείρισης των ακινήτων.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της μακροπρόθεσμης απόδοσης των επενδύσεών της, στη βάση της αποτελεσματικής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και της αποδοτικής χρήσης των διαθέσιμων κεφαλαίων, σε συνδυασμό με την ενεργητική διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, σύμφωνα με τις αρχές και τις κατευθύνσεις της παρούσας Πολιτικής.

Η Πολιτική υλοποιείται με τη διαμόρφωση του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψιν τη δυναμική της αγοράς ακινήτων, τις εκάστοτε οικονομικές συνθήκες και τα γενικότερα μακροοικονομικά δεδομένα. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική ενεργητικής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου της, αξιολογώντας το σύνολο των επιτρεπόμενων επενδυτικών εργαλείων που προβλέπονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π., εντός του πλαισίου αποδεκτού κινδύνου, με στόχο τη βέλτιστη σχέση απόδοσης-κινδύνου.

3 Πεδίο Εφαρμογής

Η παρούσα Επενδυτική Πολιτική εφαρμόζεται στο σύνολο των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και καθορίζει το επιτρεπόμενο πεδίο επενδύσεων, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. και ιδίως το άρθρο 46 του Ν. 5193/2025. Το



εύρος των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει αφενός την τοποθέτηση σε νέες επενδύσεις και, αφετέρου, την αποεπένδυση.

3.1 Επενδύσεις

Αρμόδια όργανα για την υλοποίηση των επενδύσεων είναι η Επενδυτική Επιτροπή και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Πιο συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή, κατόπιν στάθμισης των επενδυτικών κριτηρίων, τα οποία απαριθμούνται σε διακριτή ενότητα, κατωτέρω, εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο, ως προς την λήψη επενδυτικών αποφάσεων για πραγματοποίηση επενδύσεων, λαμβάνοντας υπόψιν την καταλληλότητα της χρονικής στιγμής για την επένδυση.

Η Εταιρεία μπορεί να πραγματοποιεί επενδύσεις εντός του εύρους, το οποίο θέτει το άρθρο 46 του ν. 5193/2025. Ενδεικτικά, και υπό την επιφύλαξη των ειδικότερων όρων, προϋποθέσεων και περιορισμών, οι οποίοι προβλέπονται στο ν. 5193/2025 για κάθε κατηγορία επενδύσεων, η Εταιρεία δύναται να επενδύει σε:

- ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος,
 - ο είτε άμεσα, από την ίδια την Α.Ε.Ε.Α.Π.,
 - ο είτε έμμεσα, μέσω θυγατρικών ή συμμετοχής σε συλλογικά επενδυτικά σχήματα.
- σταθμούς παραγωγής και αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε., σε συνδυασμό με σύστημα αποθήκευσης (μπαταρία), αποκλειστικά για σκοπούς ιδιοκατανάλωσης και αυτοκατανάλωσης, με μέγιστη εγκατεστημένη ισχύ ίση ή μικρότερη από το άθροισμα της συμφωνημένης ισχύος των παροχών της ακίνητης περιουσίας της.
- μετοχές ή μερίδια άλλων εταιρειών, οι οποίες δραστηριοποιούνται στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, ή παρέχουν υπηρεσίες στην ακίνητη περιουσία της Εταιρείας ή του, τυχόν, ομίλου της, εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών.

Εντός του εύρους των επενδύσεων της παρούσας Πολιτικής εμπίπτουν δεσμεύσεις οι οποίες έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία δια της συμπεριλήψεώς τους σε Ενημερωτικά Δελτία, σχετικά με τη χρήση κεφαλαίων, τα οποία έχουν αντληθεί από ρυθμιζόμενη αγορά.

Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία επικεντρώνεται επενδυτικά – χωρίς να αποκλείει άλλες επενδυτικές ευκαιρίες – σε:

- Εμπορικά Κέντρα (retail), τα οποία παρουσιάζουν ισχυρή ανάπτυξη λόγω της γεωγραφικής τους τοποθεσίας,
- σύγχρονα κτήρια γραφείων βιοκλιματικού σχεδιασμού (non-retail),



- σύγχρονα κτήρια αποθηκών (logistics),
- αστικά ή μη οικόπεδα, τα οποία εμφανίζουν προοπτικές ανάπτυξης λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους και της γεωγραφικής τοποθεσίας τους.
- σύγχρονα κτήρια μικτής χρήσης (κατοικιών και γραφείων), τα οποία παρουσιάζουν προοπτικές ανάπτυξης λόγω της γεωγραφικής τους τοποθεσίας.

3.1.1 Γενικοί όροι, προϋποθέσεις και περιορισμοί επενδύσεων

Οι όροι, προϋποθέσεις και περιορισμοί των επενδύσεων της Εταιρείας τίθενται στο άρθρο 46 του ν. 5193/2025. Ακολούθως παρατίθενται οι σημαντικότεροι:

- Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία αποτελούν τουλάχιστον το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας.
- Η αξία κάθε ακινήτου κατά τον χρόνο απόκτησής του από την Εταιρεία, δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεών της.
- Η αξία του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας επί των οποίων αυτή έχει μόνον επικαρπία ή ψιλή κυριότητα, δεν υπερβαίνει, κατά τον χρόνο απόκτησής τους, το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεών της.
- Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες (capex) της Εταιρείας για την ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνουν στο σύνολό τους το σαράντα τοις εκατό (40%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία.
- Στα συμβολαιογραφικά προσύμφωνα, τα οποία καταρτίζει η Εταιρεία, διασφαλίζονται κατ' ελάχιστον: α) το τίμημα της συναλλαγής, β) ο χρόνος κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου γ) η προκαταβολή του τιμήματος απόκτησης, η οποία δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού τιμήματος που καταβάλλεται, εφάπαξ ή με τμηματικές καταβολές δ) η λήψη από τον πωλητή εμπράγματων ή ενοχικών εξασφαλίσεων.
- Υποχρεωτική αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας: Η διενέργεια συναλλαγών επί ακίνητης περιουσίας από την Εταιρεία προϋποθέτει προηγούμενη εκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας από ανεξάρτητο εκτιμητή, ο οποίος ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση. Ο εκτιμητής συντάσσει έκθεση εκτίμησης πριν από τη σύναψη εκ μέρους της Εταιρείας της πρώτης δεσμευτικής συμφωνίας για τη σχετική συναλλαγή και σε κάθε τροποποίηση του τιμήματος. Η αποτίμηση αυτή είναι δεσμευτική για την Εταιρεία κατά τη λήψη της επενδυτικής απόφασης.
 - ο Το τίμημα που καταβάλλεται από την Εταιρεία για την απόκτηση της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία επιτρέπεται να είναι υψηλότερο μέχρι δεκαπέντε τοις εκατό (15%) από την αξία της, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.



- ο Το τίμημα που εισπράττεται από την Εταιρεία για την εκποίηση της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο μέχρι δεκαπέντε τοις εκατό (15%) από την αξία της, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.

3.2 Αποεπένδυση / πώληση επενδύσεων

Αναφορικά με τις περιπτώσεις αποεπένδυσης / πώλησης επενδύσεων, θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

Η Επενδυτική Επιτροπή, κατόπιν αξιολόγησης της συνεισφοράς υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας ή και της δυνατότητας αξιοποίησής τους, εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς την λήψη αποφάσεων για ρευστοποίηση επενδύσεων, λαμβάνοντας υπόψη την καταλληλότητα της χρονικής στιγμής για την αποεπένδυση, καθώς και εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του για τη διαμόρφωση και εφαρμογή της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, υποβάλλει προτάσεις σχετικά με τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας στην Επενδυτική Επιτροπή και, επιπρόσθετα, αναλαμβάνει την υλοποίηση των σχετικών επενδυτικών αποφάσεων.

4 Κριτήρια Επενδύσεων

Κατά την εφαρμογή της Επενδυτικής Πολιτικής, αξιολογούνται κριτήρια τα οποία αφορούν:

- τις τεχνικές, ποιοτικές και οικονομικές παραμέτρους των επενδύσεων. Ειδικότερα, λαμβάνονται υπόψη οι τεχνικές προδιαγραφές του κτηρίου (π.χ. παλαιότητα, συντελεστής δόμησης, οικοδομική άδεια), τα ποιοτικά χαρακτηριστικά (π.χ. είδος κατασκευής) και οικονομικές παράμετροι όπως αντικειμενική και εμπορική αξία του κάθε ακινήτου, τυχόν πρόσφατες αγοραπωλησίες στην ίδια περιοχή αναφορικά με ομοειδή ακίνητα, εκθέσεις εκτίμησης ορκωτών εκτιμητών.
- την θέση του ακινήτου και την γεωγραφική εστίαση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Ειδικότερα, λαμβάνεται υπόψη η γεωγραφική τοποθεσία εκάστου ακινήτου. Η Εταιρεία εστιάζει γεωγραφικά στην ελληνική επικράτεια και, στοχευμένα, στην αλλοδαπή.
- την περιβαλλοντική και ενεργειακή απόδοση των ακινήτων. Ειδικότερα, λαμβάνεται υπόψη η ενεργειακή και περιβαλλοντική απόδοση των ακινήτων. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία επιδιώκει και υλοποιεί την ενεργειακή και περιβαλλοντική αναβάθμιση των υφισταμένων κτιριακών υποδομών και την πιστοποίησή τους, σύμφωνα με διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα.



- χρηματοοικονομικά κριτήρια, συμπεριλαμβανομένης της απόδοσης των επενδύσεων, της χρηματοδότησής τους, καθώς και της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας.

Περαιτέρω, εξετάζονται κριτήρια, τα οποία επηρεάζουν την μισθωσιμότητα των ακινήτων, καθώς και κριτήρια, τα οποία αφορούν χαρακτηριστικά των μισθωτών, υποψηφίων και υφιστάμενων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν υποχρεώσεων από συμβατικούς όρους μισθώσεων, οι οποίες έχουν συναφθεί προ της ολοκλήρωσης της ανάπτυξης.

Ειδικά, κατά την αξιολόγηση των μισθώσεων, εξετάζονται κατά περίπτωση:

- το εύλογο του μισθώματος, βάσει των συνθηκών της αγοράς, το οποίο να διασφαλίζει την Εταιρεία από τις διακυμάνσεις του πληθωρισμού,
- η χρονική διάρκεια των εκμισθώσεων, επιδιώκοντας την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων,
- η φερεγγυότητα μισθωτών, με την εφαρμογή μέτρων δέουσας επιμέλειας κατά το στάδιο αξιολόγησης υποψηφίων μισθωτών, καθώς και μεταγενέστερα σε περιοδική βάση, κατά την διάρκεια της μισθωτικής σχέσης
- η ελαχιστοποίηση του κόστους διαχείρισης των μισθωτικών συμβάσεων.

Με την εφαρμογή των ανωτέρω κριτηρίων, επιδιώκεται η ενεργητική οικονομική και περιβαλλοντική διαχείριση του χαρτοφυλακίου, μέσω:

- της διατήρησης υψηλού ποσοστού πληρότητας των μισθώσιμων επιφανειών,
- της διαρκούς βελτιστοποίησης του λειτουργικού κόστους,
- της βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης και του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των επενδύσεων στην ποιότητα ζωής των τοπικών κοινωνιών.

5 Παρεκκλίσεις

Η Εταιρεία, υλοποιώντας την δέσμευσή της για την διασφάλιση της χρηστής διαχείρισης της εταιρικής περιουσίας και εφαρμογής του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης, δεν προβλέπει δυνατότητα σχετικών παρεκκλίσεων στην παρούσα Επενδυτική Πολιτική, την οποία υιοθετεί.

Εν όψει των ανωτέρω, το σύνολο των επενδυτικών αποφάσεων, καθώς και η πορεία της υλοποίησής τους, επισκοπούνται από τα αρμόδια εταιρικά όργανα, και, σε περίπτωση διαπίστωσης αποκλίσεων, επανεξετάζονται, με γνώμονα την διασφάλιση της χρηστής διαχείρισης και της συμμόρφωσης στο ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Για την αντιμετώπιση τυχόν παρεκκλίσεων από την Επενδυτική Πολιτική ή αποκλίσεων κατά την υλοποίηση επενδυτικών αποφάσεων, εφαρμόζεται η διαδικασία εγκρίσεων, η οποία



προβλέπεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει, για την περίπτωση, την οποία η παρέκκλιση ή η απόκλιση αφορά.

6 Μέτρα για την αποφυγή και διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων, η οποία είναι ενσωματωμένη στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας. Η εφαρμογή της παρούσας Επενδυτικής Πολιτικής εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής Σύγκρουσης Συμφερόντων.

Περαιτέρω, στο πλαίσιο αυτό, κατά την εξέταση των περιπτώσεων, οι οποίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας Επενδυτικής Πολιτικής, εξετάζεται η πλήρωση των προϋποθέσεων για τη διενέργεια συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα επί ακινήτων της Εταιρείας (άρθρο 48, ν. 5193/2025).

7 Κατάρτιση, Διάρκεια Ισχύος, Αναθεώρηση και Έγκριση

Η Επενδυτική Πολιτική εγκρίνεται και επικαιροποιείται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κατόπιν της έγκρισης της Επενδυτικής Πολιτικής και κάθε επικαιροποίησής της, αυτή αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η παρούσα Πολιτική εφαρμόζεται στο σύνολο των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και επανεξετάζεται ετησίως, κατά την διαμόρφωση του πενταετούς επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας ή εκτάκτως, ενόψει ειδικών συνθηκών, προκειμένου να ανταποκρίνεται στις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς, στη στρατηγική της Εταιρείας και στις εξελίξεις του κανονιστικού πλαισίου.